

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0887/2021

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, bei	Produkt:
Investitionskosten:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Drittmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Folgekosten/laufender Unterhalt:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Betrag:
Im laufenden Haushalt eingeplant:	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Fundstelle:

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	03.11.2021	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	18.11.2021	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017 A "Am Rabensteinerweg"
hier: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Speyer:

- a. Den Beschlussvorschlägen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans wird gefolgt.
- b. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Begründung wird gebilligt.
- c. Der Rat der Stadt Speyer beschließt den Bebauungsplan 017 A „Am Rabensteinerweg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.
- d. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 88 LBauO als Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 017 A beschlossen.
- e. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan Nr.017 A integriert.
- f. Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Speyer wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Dargestellt werden soll eine Wohnbaufläche.
- g. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung auszufertigen und den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die Fläche „Am Rabensteinerweg“ (Sonderpostenmarkt, Wohnhaus, Antiquitätenläden und zwei Grundstücke an der Wormser Landstraße) wurde im Mai / Juni 2017 an die GeRo Ludwigsgarten Speyer Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, eine Gesellschaft des Projektentwicklers GeRo Real Estate AG, verkauft. Es ist beabsichtigt dort eine Wohnbebauung zu realisieren.

2. Erforderlichkeit der Planung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Speyer ist weiterhin hoch. Mit dem Verfügbarwerden dieses Areals steht eine weitere Fläche in günstiger innerstädtischer Zuordnung für eine Nachnutzung zur Verfügung. Das Areal ist außerdem im Flächenprogramm Wohnen unter der Nr. 10 berücksichtigt. Vorgesehen ist die Weiterführung des angrenzenden Wohngebiets „Am Roßsprung“. Es wurde dort mit einer hohen Priorität aufgelistet und ist ein wichtiger Baustein der Wohnbaulandoffensive.

Zudem besteht die Möglichkeit eine derzeit überwiegend asphaltierte Fläche in Teilbereichen zu begrünen. Dies stellt eine ökologische Aufwertung dar und kommt außerdem dem Kleinklima zu Gute.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, zur gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und zur Planungssicherheit aller Akteure, einschließlich der Nachbarschaft, ist ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Geplant sind verschiedene Typen von Wohngebäuden. An den Rändern des neuen Baugebietes sind Mehrfamilienhäuser angedacht. Zum bestehenden Wohngebiet am Rosssprung hin sind Reihenhäuser geplant.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes durch die bestehende Zufahrtsstraße ist derzeit nicht gesichert, da keine Herstellung der Straße nach allgemeinen Regeln und keine öffentliche Widmung gegeben ist. Der regelkonforme Umbau der Straße und der Grundstücksübergang an die Stadt Speyer muss durch einen öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB geregelt werden.

3. Planungshistorie / Verfahren

Gremium	Datum	Vorlage	Betreff
BPA	11.12.2018	2741/2018	Rabensteinerweg; Anfrage der SWG-Stadtratsfraktion vom 05.11.2018
BPA	11.12.2018	2774/2018	Gebietsentwicklung „Am Rabensteinerweg“ Information zum Sachstand
BPA	05.02.2019	2799/2019	Gebietsentwicklung „Am Rabensteinerweg,, 2. Information zum Sachstand
Gestaltungsbeirat	20.02.2019		1. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
Gestaltungsbeirat	22.05.2019		2. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
Gestaltungsbeirat	28.08.2019		3. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
ASBK	10.09.2019	0049/2019	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg,, hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB, Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behör-

			den und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
STR	19.09.2019	0049/2019	
ASBK	01.12.2020	0524/2020	Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
SRT	04.02.2020	0524/2020	

4. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage des Entwurfs zum oben genannten Bauleitplanverfahren erfolgte gemäß § 3 Abs.1 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG). Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt Nr. 020/2021 am 16.04.2021. Die direkten Anwohner wurden per Wurf-sendung benachrichtigt. Der Planentwurf konnte in der Zeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 in der Verwaltung eingesehen werden. Er wurde auch auf der Homepage der Stadt Speyer publiziert. Es bestand zudem die Möglichkeit sich die Unterlagen per Post zu-senden zu lassen. Folgende Anregungen sind eingegangen.

4.1 Bürger 1

Schreiben vom 27.05.2021

In der oben genannten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Eigentümerin anwaltlich vertreten. Das Vorliegen einer auf uns ausgestellten Vollmacht wird anwaltlich versichert. Unsere Mandantschaft ist Eigentümer des Bestandsgebäudes mit der Flst-Nr. 4545/3.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft erheben wir nachfolgende Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

- a. Für das Gebäude an der Wormser Landstraße wird eine Baulinie (Rot dargestellt) mit einem Grenzabstand von 3,0 m zum Bestandsgebäude auf Flst-Nr. 4545/3 festgelegt. Die Festlegung dieser Baulinie unterschreitet die nach Landesbauordnung erforderliche Mindestabstandsfläche erheblich und ist somit unzulässig. Wir gehen davon aus, dass diese Festsetzung zielgerichtet erfolgte, da hier das Gebäude später zwangsläufig in der vollen beabsichtigten Gebäudehöhe entlang dieser Baulinie -ohne weitere bauordnungs-rechtliche Prüfung- errichtet werden muss.

Zudem befinden sich genehmigte Fenster in der dieser Baulinie zugewendeten Giebel-seite des Gebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4545/3. Durch die Festsetzung der Baulinie wäre somit der baurechtliche zwingende brandschutztechnische Mindestabstand von 5,0 m nicht gewährleistet.

Auch können geringe Tiefen der Abstandflächen nicht zugelassen werden. Insofern käme allenfalls § 8 Abs. 10 Nr. 2 LBauO in Betracht. Jedoch sind keine Gründe ersichtlich wa-rum das Straßenbild bzw. städtebauliche Verhältnisse dies erfordern würden. Zudem darf die Beleuchtung mit Tageslicht nicht erheblich beeinträchtigt werden und der Brand-schutz muss gewährleistet sein, was gerade nicht der Fall ist. Erschwerend kommt hinzu, dass eine Überschreitung dieser Baulinie zusätzlich noch mit untergeordneten Bauteilen (voraussichtlich an dem Obergeschoss) bis auf 2 m zur Nachbargrenze erfolgen könnte.

Die Ausweisung einer Baulinie ist somit rechtswidrig.

Im Bebauungsplan ist entweder eine Baulinie festzusetzen, die die erforderlichen Mindestabstände der LBauO einhält, oder durch eine Baugrenze zu ersetzen, sodass die einzuhaltenden Mindestabstände sodann im bauordnungsrechtlichen Verfahren für einen Neubau in diesem Teilbereich 1 entsprechend der LBauO prüfbar nachgewiesen werden müssen.

Vorsorglich wird angemerkt, dass bei einer Beibehaltung der Baulinie in der bisherigen Darstellung vom Grundstückseigentümer Flst.-Nr. 4545/3 eine rechtliche Klärung erfolgen wird.

- b. Die an der Wormser Landstraße im Teilbereich 1 vorgesehenen Stellplätze mit 5 m Tiefe sind nur äußerst problematisch von der Wormser Landstraße aus anfahrbar. Sie stellen somit ein erhebliches Gefahrenpotential dar und behindern den fließenden Verkehr auf der Wormser Landstraße erheblich. Auffahrunfälle werden die zwingende Folge sein.

Zudem wurden auf dem Nachbargrundstück Flst.-Nr. 4545/3 analoge Stellplätze im Zuge einer Bauvoranfrage zu diesem Grundstück vom Bauamt als nicht genehmigungsfähig bezeichnet. Warum nunmehr auf dem Teilbereich 1 des B-Planes genau die gleichen Stellplätze zulässig sein sollen kann nicht nachvollzogen werden.
- c. Ebenfalls ist unklar, warum das Baufenster bei dem Gebäude im Teilbereich 1 des B-Planes (Gebäude an der Wormser Landstraße) mit zwei Maßen versehen wurde (6,40 m und 7,10 m).
- d. Die erforderlichen Abstandsflächen werden zur Bahnlinie hin unterschritten. Die Baugrenzen werden dort mit lediglich 2,0 m angegeben, obwohl nach der Landesbauordnung zu den Grundstücksgrenzen hin 3,0 m erforderlich sind. Die festgesetzten Baugrenzen müssen natürlich nicht voll genutzt werden, dennoch macht es keinen Sinn von Beginn an Baugrenzen festzulegen, die der Landesbauordnung widersprechen. Diese Fehlerhaftigkeit wäre von vornherein im Bebauungsplan verankert. Die Baugrenzen sind daher auf das von der LBauO geforderte Mindestmaß von 3,0 m festzulegen.
- e. Das Parken im Innenbereich zwischen den Wohngebäuden des Teilbereiches 1 wird wahlweise als Stellplatz / Carport / Garage zugelassen. Das hier tatsächlich Garagen oder Carports entstehen, kann wohl nicht im Interesse einer geordneten, umweltbewussten Planung sein. Übermäßige Versiegelungen sind daher von Beginn an vorprogrammiert. Die Ausweisung ist daher zu korrigieren.
- f. Die mögliche Überbaubarkeit der bisherigen, in vollem Umfang bestehenden Grünfläche des Teilbereiches 1, ist wesentlich zu dicht. Sie widerspricht sämtlichen politischen Bewertungen, Umwelt- und Klimagesichtspunkte in neuen Bebauungsplänen und wird durch diese extreme Verdichtung ins Gegenteil verkehrt. Allein die zeichnerische Darstellung der überbaubaren Flächen zeigt eindeutig auf, dass in diesen Darstellungen die festgesetzte GRZ mit 0,4 deutlich überschritten ist. Berücksichtigt man dabei, dass zur GRZ nicht nur die überbaute Fläche der Gebäude anzurechnen ist, sondern auch die versiegelten Flächen der Stellplätze / Carports / Garagen sowie ihrer versiegelten Zufahrtsflächen wird dies erschreckend deutlich.

Es macht sicherlich keinen Sinn in einem neuen B-Plan eine solche Überbaubarkeit darzustellen, die alle Umweltgesichtspunkte außer Acht lässt und realitätsfremd ist.

Die Überbauung dieses Bereiches ist daher deutlich zu reduzieren (z.B. Entfall des rückwärtigen Baukörpers).

- g. Hier sei auch der ordnungshalber erwähnt, dass die Baubehörde Speyer nunmehr seit Monaten die Beantwortung einer Bauanfrage der Eigentümer der Flst.-Nr. 4545/3 hinauszieht. Offensichtlich soll auf dem Grundstück 4545/3 eine analoge Bebauung zum Teilbereich 1 verhindert werden. Eine Ablehnung der Bauvoranfrage ist allerdings nur dann angezeigt, wenn der Teilbereich 1 ebenfalls in der Bebauungsmöglichkeit umweltgerecht reduziert wird.

Die oben genannten Gesichtspunkte müssen bei der Gesamtabwägung berücksichtigt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt verstößt der Planentwurf gegen gesetzliche Vorschriften und darf so nicht erlassen werden. Hinzukommt, dass die objektive Bedeutung der Belange unserer Mandantschaft verkannt wurde. Diese Fehleinschätzung wirkt sich auch auf das Planergebnis aus, sodass der Plan auch unter diesem Gesichtspunkt fehlerhaft ist.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Die bislang festgesetzte Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt.*
- b. *Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen die Stellplätze direkt von der Wormser Landstraße aus anzufahren. Zur Verdeutlichung wird entlang der Wormser Landstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.*
- c. *Die Maßkette wird redaktionell angepasst.*
- d. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An dem Baufenster wird festgehalten.*
- e. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung für Garagen, Carports oder Stellplätze wird beibehalten.*
- f. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die in Teilbereich 1 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten.*
- g. *Die Bauvoranfrage des Flst.Nr. 4545/3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.*

Begründung

- a. Der Anregung wird entsprochen. Die bislang festgesetzte Baulinie wird durch eine Baugrenze ersetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Optionen geprüft. Diese reichten von Anbau, da das Gebäude Wormser Landstraße 131 auf der Grundstücksgrenze steht, über die Festlegung einer Baulinie bis hin zur Festsetzung einer Baugrenze. Ein Anbau wäre auch aufgrund eines bestehenden Mauerversatzes schwierig geworden. Auch haben sich die Eigentümer im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dagegen ausgesprochen.

Für die Offenlage entschied man sich für die Festsetzung einer Baulinie, um das schmale Grundstück optimal ausnutzen zu können und eine weitere Wohneinheiten zu schaffen sowie dabei gleichzeitig die Grenzsituation in Bezug auf die Abstandsflächen zu klären.

Aufgrund der Tatsache, dass für diesen Bereich keine Baulast eingetragen wurde und das DG-Fenster auch nicht Bestandteil der Baugenehmigung des Bestandsgebäudes Wormser Landstraße 131 war, erschien die Bebauung mit dem Abstand von 3,00 m zur

Grenze bauordnungs- und bauplanungsrechtlich möglich. Für das OG war die Möglichkeit des Zurückweichens gegeben.

Entgegen der Stellungnahme liegt laut Auskunft der Bauaufsicht Stadt Speyer für das betreffende DG-Fenster Wormser Landstraße 131 keine Baugenehmigung vor. Das Gebäude befindet sich auf der Grundstücksgrenze, so dass eine Brandwand zu Nachbargrundstücken bestehen muss, denn Wände die näher als 2,50 an der Gebäudegrenze stehen müssen als Brandwand ausgebildet sein. Der Neubau wiederum hält die 3,00 m vorgegeben Abstand ein. Der Brandschutz ist daher gewährleistet. Da kein genehmigtes Fenster vorhanden ist, ist auch der Sichtschutz nicht beeinträchtigt. Eine Rechtswidrigkeit der Baulinie lag nicht vor.

Durch den Nachbarn wurde nun die Festsetzung einer Baugrenze angeregt. Auch dies ist unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten möglich. Bei Berücksichtigung der oben genannten Gesichtspunkte ließe sich die geplante Bebauung auch im Rahmen der Festsetzung von Baugrenzen verwirklichen.

Da die Baugrenzen hier das moderatere Mittel sind, soll im Rahmen der Verhältnismäßigkeit die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt werden.

Die endgültige Prüfung der einzuhaltenden Abstandsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Diese werden im Rahmen des Bauantrags geprüft. Sollte sich wider Erwarten herausstellen, dass der Neubau mehr als 3,00 m Grenzabstand zum Nachbargrundstück einhalten muss, so ist die Umsetzung im Rahmen des Baufensters möglich, von den Baugrenzen kann in diesem zurückgewichen werden.

- b. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen die Stellplätze direkt von der Wormser Landstraße aus anzufahren.

Die Stellplätze werden nicht direkt von der Wormser Landstraße angefahren, sondern von der seitlichen Zufahrt aus und stellen somit auch kein Gefahrenpotenzial dar. Dies wurde mit der Bahn, dem LBM und der Tiefbauabteilung der Stadt Speyer abgesprochen. Beide Grundstücke werden über eine gemeinsame Zu-/Abfahrt erschlossen, alle weiteren Stellplatzerschließungen erfolgen auf eigenem Grundstück.

Zur Verdeutlichung wird entlang der Wormser Landstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Bauvoranfrage des Flst.Nr. 4545/3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

- c. Die Maßkette wird redaktionell angepasst. Aus 6,40 m und 7,10 m werden 13,50 m.
- d. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An dem Baufenster wird festgehalten. Gem. Kommentar zu § 8 LBauO dürfen sich Abstandsflächen auch auf öffentliche Verkehrsflächen erstrecken. Zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen zählen Straßen, Wege, Plätze sowie Gleiskörper. Bei diesen Zweckbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht oder nur in geringem Umfang überbaut werden. Sie bedürfen deshalb nicht des Schutzes durch Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück mit der Folge, dass sich diese Flächen auf die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken können. Die DB wurde im Verfahren beteiligt. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände werden abschließend im Baugenehmigungsverfahren überprüft. Die DB wird dann noch einmal beteiligt.

- e. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der bisherigen Festsetzung mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Stellplatzes, eines Carports oder einer Garage wird festgehalten. Diese Abstellmöglichkeiten gehören zu einer Wohnbebauung dazu. Auch Carports und Garagen werden an dieser Stelle unter städtebaulichen Gesichtspunkten als möglich erachtet. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Bauanträge vorliegen und die Fläche ohnehin anspruchsvoll ist, bietet die etwas größer festgesetzte Fläche ausreichende Bauoptionen. Die Dichte der Bebauung wird über die GRZ geregelt. Hier werden auch Stellplätze, Garagen und Carports berücksichtigt. Die Einhaltung der GRZ wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren geprüft, so dass später nicht die ganze Fläche überbaut sein wird.
- f. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die in Teilbereich 1 geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden beibehalten. Die GRZ ist für den Teilbereich 1 mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Kennwerten der BauNVO und ist eine gängige und normale Verdichtung. Die überbaubare Grundstücksfläche muss nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche sein. Ist die zulässige Grundfläche kleiner als die Baufenster so können die Baufenster für Hauptgebäude nicht voll ausgenutzt werden. Ist die GRZ größer als die Baufenster, so kann die GRZ nicht für die Hauptgebäude voll ausgenutzt werden.

Sollte die volle Ausnutzung der Baufenster mit Hauptgebäuden zu einer höheren GRZ führen, so wird dies nicht zulässig sein. Siehe auch Punkt e.

Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,77 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Damit wird die Kappungsgrenze von 0,8 aus § 19 Abs. 4 Satz 2 Bau NVO nicht überschritten, aber die grundsätzlich zulässige GRZ II wird maßvoll angehoben. Dies wird auch nötig wegen der Zufahrt zum östlichen (rückwärtigen) Teil.

Das rückwärtige Gebäude passt sich in die Umgebung ein. Im Verlauf der Wormser Landstraße ist dieser „rückwärtige“ Bereich häufig überplant. Auch bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB wäre eine maßvolle Bebauung möglich gewesen. Insgesamt entspricht die Verdichtung in Teil 1 der der Umgebung.

- g. Die Bauvoranfrage des Flst.Nr. 4545/3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sie wurde zwischenzeitlich beschieden.

4.2 Bürger 2

Schreiben vom 29.05.2021

- a. Das Gebiet weist insgesamt eine deutlich zu hohe Verdichtung auf, die sogar mit einer GRZ von 0,44 über den zulässigen Grenzwerten der Baunutzungsverordnung liegt. Auch der Gestaltungsbeirat hatte dies bereits erheblich kritisiert, Abhilfe wurde nicht geschaffen, der Gestaltungsbeirat mit dieser Fassung noch nicht einmal wieder befasst. Hier muss man sich fragen, wozu es den Gestaltungsbeirat überhaupt gibt.
- b. Die angeblich aus Lärmschutzgründen massive Bebauung entlang der Bahnlinie kann den beschriebenen Schallschutz allein deshalb schon nicht erfüllen, da zwischen den Gebäuden Abstände bestehen, die den Schall ungehindert passieren lassen.

- c. Der Verweis auf reduzierte Wohneinheiten geht ebenfalls fehl, da die Anzahl von Wohneinheiten im Bebauungsplan überhaupt nicht festgesetzt wird. Diese Erläuterung ist reine Augenwischerei, die den Stellplatzbedarf nur herunterspielt.
- d. Die sogenannten Platzflächen sind keine Plätze, sondern reine Abstandsflächen und beherbergen die baurechtlich notwendigen Spielflächen, die eh geschaffen werden müssen.
- e. Im Osten grenzt eine öffentliche Grünfläche an, die aber derzeit wohl privat genutzt wird. Ein Einbezug dieser Fläche zur Grünverbindung in die Stadtmitte fehlt und wurde bisher nicht behandelt. Auch dies ist planerisch zu überarbeiten.
- f. Die Parkierung ist nicht ausreichend und wird zu erheblichen Problemen auch für die bestehenden angrenzenden Wohnbebauungen führen.
- g. Die enorme über das zulässige Maß deutlich hinausgehende Verdichtung des Geländes ist nicht gerechtfertigt (auch nicht durch Wohnungsmangel), durch den Gestaltungsbeirat bereits deutlich kritisiert, und lässt sich auch nicht durch das Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum rechtfertigen. Die umliegende vorhandene Bebauung wird hierdurch stark negativ beeinflusst. Ziel eines zukunftsorientierten Bebauungsplanes muss die stadtgestalterisch sinnvolle und umweltbewusste Schaffung von lebenswerten Wohngebieten sein. Gerade dies lässt aber dieser Bebauungsplan deutlich vermissen. Mit zukunftsorientierter Ausrichtung an Umweltgesichtspunkten hat dieser Plan nichts zu schaffen und weist auch keinerlei städtebaulich zukunftsweisende Konzepte auf. Hier geht es nur um größtmögliche Ausnutzung eines Grundstücks aus finanziellen Interessen zu Lasten der Stadt Speyer. Der Bebauungsplan ist daher abzulehnen und entsprechend zu überarbeiten. Ein angemessenes Grünkonzept fehlt, die Grünflächen sind lediglich Restflächen bei einer größtmöglichen Verdichtung mit gerade einmal den erforderlichen Mindestabständen der Baukörper. Zukunftsweisende Stadtplanung ist nicht erkennbar, die Wohnqualität dieses Gebietes bleibt deutlich hinter heutigen Anforderungen zurück und hält keinem Vergleich mit fortschrittlichen Konzepten stand. Die Umwelt bleibt wie so oft auf der Strecke.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der GRZ von 0,44 wird festgehalten. Der Entwurf wurde dem Gestaltungsbeirat am 28.08.2019 vorgestellt.*
- b. *Der Hinweis auf den Schallschutz wird zur Kenntnis genommen.*
- c. *Der Hinweis auf die Anzahl der Wohneinheiten und der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Prüfung des Stellplatznachweises erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.*
- d. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird beibehalten.*
- e. *Die Anregung zur östlich gelegenen Grünfläche wird zur Kenntnis genommen.*
- f. *Der Hinweis zu den Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen.*
- g. *Die Hinweise zur Dichte und zur Planung werden zur Kenntnis genommen. An dem Entwurf wird festgehalten.*

Begründung

- a. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. An der GRZ von 0,44 wird festgehalten.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, der vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann.

Die Grundflächenzahl wird im Teilbereich 1 mit 0,4 und im Teilbereich 2 mit 0,44 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GRZ II) bis zu einer GRZ von 0,77 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Die im Teilbereich 2 festgesetzte GRZ von 0,44 liegt über der Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4). Dies ist städtebaulich gut begründbar.

Das Ziel eines möglichst breitbandigen und vielfältigen Wohnungsangebotes inklusive vielen kleinen und barrierefreien Wohneinheiten führt hierbei ebenfalls zu erhöhten Terrassen- bzw. Balkonflächen. Diese fließen vollständig in die GRZ-Berechnung ein und sind dadurch mitverantwortlich für Erhöhung des überbauten Flächenanteils (GRZ I).

Die Obergrenzen der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Speyer die innerstädtische Fläche aufwerten und ein urbanes Quartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Speyer ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. So ist diese Fläche auch Teil des Flächenprogramms Wohnen. Die höhere Dichte folgt aus dem Bestreben, neben Geschosswohnungsbau im Quartier, Wohnraum für junge Familien zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereitstellen zu können. Vom Architekturbüro AS+P, Frankfurt, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenze der GRZ notwendig. Dabei kommt es insbesondere durch die verdichtete Bauweise an der Wormser Landstraße sowie entlang der Bahnlinie zu einer Überschreitung der GRZ.

Vor diesen Hintergründen und aus den nachstehenden Gründen wird eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die GRZ gerechtfertigt:

- Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren Nachnutzung zuzuführen.
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle.
- Teile des Vorhabengebietes (BT 1) liegen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 017.

Der Entwurf wurde dem Gestaltungsbeirat am 28.08.2019 vorgestellt. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf Grundlage desselben Entwurfs am 19.09.2019 getroffen. Seitdem hat sich der Entwurf nur marginal geändert.

- b. Der Hinweis auf den Schallschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird teilweise geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der neuen Bebauung eine bewusste Abschirmfunktion gegen Schallimmissionen aus Schienen- und Straßenverkehr des Umfeldes erzielt wird. Der besondere Schutz des Wohnraums vor schädlichen Einflüssen von außen (in diesem Fall vor allem Schallimmissionen) wird somit im Quartier selbst und auch im angrenzenden Wohngebiet „Am Roßsprung“ gestärkt. Die Wohnungen innerhalb dieser abschirmenden Gebäude entlang der Gleise bzw. Straße können gleichzeitig durch entsprechende Grundrissgestaltung und den Einsatz von hochwertigen, stark schallabsorbierenden Materialien geschützt werden, über die die angrenzende Bestandsbebauung i.d.R. nicht verfügt. Um wirklich abschirmende Wirkung zu erzielen, wäre jedoch eine nahezu durchgängige Bebauung entlang der Lärmquellen mit entsprechender Dichte und Baumasse erforderlich, die im städtebaulichen Konzept bereits durch Einteilung in mehrere Einzelbaukörper maximal reduziert wurde. Eine weitere Reduzierung der Dichte würde diesen Effekt noch mehr reduzieren und ist daher nicht in Betracht zu ziehen.
- c. Der Hinweis auf die Anzahl der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen. Die Abschließende Prüfung des Stellplatznachweises erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Zahl der Wohneinheiten wird in der überarbeiteten Planung mit 108 angegeben also 10 % niedriger als ursprünglich angenommen. Insoweit konnte der Anregung ein Stück weit gefolgt werden. Für alle Wohneinheiten müssen die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden können. Dem wurde in der vorliegenden Planung Rechnung getragen (Flächen für die Stellplätze). Zudem wurden über die Stellplatzanforderung hinausgehende, zusätzliche 10 % Besucherstellplätze mit Ihrem Flächenbedarf berücksichtigt. Eine unverhältnismäßige Anzahl an Wohneinheiten darüber hinaus ist im Gebiet deshalb nicht zu befürchten.
- d. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird beibehalten. Der Hinweis ist auch nicht nachvollziehbar, da die Platzflächen deutlich über das Maß der erforderlichen Abstandsflächen in diesen Bereichen hinausgehen und die Überschneidung der Funktionen zulässig ist. Die Platzflächen beinhalten die baurechtlich erforderlichen Spielflächen, jedoch spricht im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nichts gegen multifunktionale Nutzung von Flächen bei entsprechender Aufenthaltsqualität, die auf Basis der Freiflächenplanung als gesichert angesehen werden kann. Hierdurch wird vielmehr das Miteinander verschiedener Gesellschaftsgruppen und der Ansatz der Inklusion gestärkt.
- e. Die Anregung zur östlich gelegenen Grünfläche wird zur Kenntnis genommen.
Die öffentliche Grünfläche ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Sie ist Teil des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Roßsprung“. In diesem Bebauungsplan sind auf der Grünfläche Ausgleichmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen sind dem bestehenden Gebiet „Am Roßsprung“ zugeordnet. Die Grünfläche steht für eine Überplanung nicht zur Verfügung.

- f. Der Hinweis zu den Stellplätzen wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000. Diese legt für Einfamilienhäuser 1-2 Stellplätze je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1-1,5 Stellplätze je Wohnung fest. Somit orientiert sich der Stellplatzschlüssel (Mehrfamilienhaus: 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche und 1,00 Stellplätze pro Wohneinheit für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche / Einfamilienhäuser 1,50 Stellplätze pro Wohneinheit) an den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift.

In Abstimmung mit der Stadt Speyer und dem Vorhabenträger werden als Stellplatzschlüssel im Geschößwohnungsbau 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit (für Kleinwohnungen < 50 m² abweichend 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit) angenommen, für die Einfamilienhäuser 1,5. Hinzu kommen 13 oberirdische Parkplätze für Besucher und insgesamt 4 Stellplätze für Bauteil 2. Die abschließende Prüfung des Stellplatznachweises erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

- g. Die Hinweise zur Dichte und zur Planung werden zur Kenntnis genommen. An dem Entwurf wird festgehalten. Bei einer Betrachtung der Dichtewerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) überschreiten die errechneten Werte der GRZ I und GRZ II die maximalen Obergrenzen (§ 19 BauNVO) für allgemeine Wohngebiete nur geringfügig. Diese Überschreitung ist jedoch gut zu vertreten und ist auf die geplante Verkehrerschließung und die Tiefgarage zurückzuführen. § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen, sofern diese durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Gem. § 19 Abs. 4 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II) mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche (GRZ I) darf durch die GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch § 19 Abs. 4 S. 4 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Diese Voraussetzungen sind gegeben und werden unter Punkt A.III.4.1.3. der Begründung ausgeführt. Aktuell handelt es sich bereits um eine überwiegend asphaltierte und bebaute Fläche so dass die geplante Bebauung keine zusätzliche Versiegelung, sondern trotzdem eine Entsiegelung bewirkt. Die Tiefgarage wird überdeckt und bepflanzt. Es werden Grün- und Freiflächen vorgesehen. Öffentliche und private Grünflächen sind in ausreichenden Maß vorhanden.

Da in Speyer auch in hohem Maß Wohnungen benötigt werden, wurden auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Es liegt in der Natur der Sache, dass mit der Verwirklichung von Mehrfamilienhäusern auch die Anzahl der Wohneinheiten steigt. Der Vergleich zum Gebiet „Am Roßsprung“, welches überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht und vor 20 Jahren (Bebauungsplan von 1999) geplant wurde, kann nicht 1:1 gezogen werden. Zwischenzeitlich sind die innerstädtischen Flächenreserven knapp und der Bedarf an Wohnraum noch höher geworden. Es ist daher geboten die noch vorhandenen Flächen effektiv zu nutzen, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden gerecht zu werden.

Die Nachverdichtung im Innenbereich zu Wohnzwecken ist angestrebtes Ziel der städtischen Wohnraumentwicklung und einer Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich vorzuziehen. Auch die in den letzten Jahren gestiegenen Grundstückpreise bedingen kleinere Grundstücke.

Aufgrund des Planungsgrundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Hinblick des Wohnungsmangels innerhalb der Kernstadt wird an der Anzahl der Geschosse und der Dichte festgehalten.

Von einem Qualitätsverlust wird nicht ausgegangen. Bei einem Vergleich mit dem IST-Zustand des Plangebiets spiegelt das Bauvorhaben eine Aufwertung des Gebiets hinsichtlich der gestalterischen, nutzungsspezifischen sowie der verkehrlichen Situation wider.

Ein Grünkonzept (Freiflächenplan) wurde erarbeitet und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Wie vom Gestaltungsbeirat empfohlen, wurde ein Landschaftsarchitekt beauftragt. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

4.3

Bürger 3	Schreiben vom 17.05.2021
Bürger 4	Schreiben vom 19.05.2021
Bürger 5	Schreiben vom 21.05.2021
Bürger 6	Schreiben vom 21.05.2021
Bürger 7	Schreiben vom 22.05.2021
Bürger 8	Schreiben vom 23.05.2021
Bürger 9	Schreiben vom 23.05.2021
Bürger 10	Schreiben vom 23.05.2021
Bürger 11	Schreiben vom 25.05.2021
Bürger 12	Schreiben vom 27.05.2021
Bürger 13	Schreiben vom 29.05.2021

Bei dem Bürgertermin Ende September wurde seitens der Verwaltung den Anwohnern „Am Rosßsprung“ versichert, dass für die Straße „Am Rabensteinerweg“ die bestehende verkehrliche Situation ohne Anbindung der südlich gelegenen Wohnstraßen „Am Rosßsprung“ beibehalten wird. Lediglich für Müllfahrzeuge soll durch herausnehmbare Poller hier eine Durchfahrt ermöglicht werden.

Die zugesagte Sicherung der Verkehrsplanung wurde lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt – nicht aber im Bebauungsplan selbst. Daher ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sowohl im zeichnerischen Teil, als auch im Durchführungsvertrag wie folgt zu ergänzen und abzuändern:

- In der Planzeichnung sind an beiden Wohnwegen „Am Rosßsprung“ vor der Anbindung zum „Rabensteinerweg“ die Planzeichen gem. Nr. 6.4 der Planzeichenverordnung festzusetzen. Unter der Planzeichen-Legende „Verkehrsflächen“ ist als entsprechende Erklärung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ mit Ausnahme von Müllfahrzeugen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) aufzunehmen.
- Ebenso gilt es im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Stadt Speyer und dem Vorhabensträger schriftlich festzuhalten, dass auch in Zukunft keine Durchfahrt der Anwohner des „Rabensteinerwegs“ über die Wohnstraße „Am Rosßsprung“

erfolgen wird und die Poller auf Dauer erhalten bleiben müssen und nach jeder Müllabfuhr wieder hochgefahren werden.

Bürger 14

Schreiben vom 28.05.2021

Bei der Vor-Ort-Durchsprache mit Frau Seiler wurde uns Anwohnern zugesichert, dass die Pfosten zwischen dem Neubaugebiet „Am Rabensteinerweg“ und dem existierenden Baugebiet „Am Rosßsprung“, erhalten bleiben. Diese konnte ich auf der Karte nicht erkennen. Ich bitte darum, dass diese Pfosten rechtsverbindlich in den Bebauungsplan (Plan und/oder Beschreibung) vermerkt sind!

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprochen. Die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch in den Durchführungsvertrag soll ein entsprechender Passus aufgenommen werden.

Begründung

Die Zufahrt des Hauptverkehrsstroms zur Tiefgarage ist von der Wormser Landstraße geplant, der Rabensteinerweg dient zukünftig ausschließlich der Erschließung der geplanten 15 Reihenhäuser und der Ver-/Entsorgung. Der Erhalt der Poller im Übergangsbereich „Am Rosßsprung“/„Am Rabensteinerweg“ ist vorgesehen. Lediglich eine Zufahrt der Müllabfuhr und der Feuerwehr soll im Bedarfsfall über den östlichen Teil der Straße „Am Rosßsprung“ (z.B. mittels Feuerwehrdreikant) ermöglicht werden. Eine Anpassung des Bebauungsplans und eine Ergänzung im Durchführungsvertrag sind zwar nicht erforderlich, da diese Teile des Rabensteinerwegs schon heute öffentliche Verkehrsfläche der Stadt Speyer darstellen und somit die Stadt entscheiden kann, welche Nutzergruppen den Übergangsbereich „Am Rosßsprung“/„Am Rabensteinerweg“ befahren dürfen, zur Klarstellung und wegen des hohen Bürgerinteresses soll die Festsetzung eines Bereichs für die Ein- und Ausfahrt an den beiden Sackgassen zum Rosßsprung hin jedoch erfolgen. Aus demselben Grund soll dies auch im Durchführungsvertrag Erwähnung finden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 16.03.2021 aufgefordert, Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 30.04.2021 zu äußern.

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 21, Bauleitplanung
- Eisenbahn-Bundesamt
- Kreisverwaltung Ludwigshafen Gesundheitsamt
- Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Naherholung in den Rheinauen GmbH
- Landesamt für Geologie und Bergbau
- Pfalzwerke AG
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Referat 41
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Referat 42

- TanQuid GmbH & Co. KG
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen FB4
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
- Vermessungs- u. Katasteramt Rheinpfalz
- Westnetz GmbH - DRW-S-LK
- Abt. 10 Büro OB
- Abt. 20 Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing, Veranstaltungen
- Abt. 140 Recht
- Sachgebiet 153 Technisches Gebäudemanagement/Hochbau
- FBL 2 Sicherheit, Ordnung, Umwelt, Bürgerdienste
- Abt. 210 Öffentliche Sicherheit und Ordnung
- Sachgebiet 213 Straßenverkehrsbehörde
- FBL 4 Jugend, Familie, Senioren, Soziales, Bildung
- Abt. 510 Bauverwaltung
- Sachgebiet 512 Immobilienverwaltung
- Abt. 530 Bauordnung
- Abt. 540 Tiefbau
- Abt. 550 Grünflächenplanung
- Abt. 560 Baubetriebshof
- VBS Speyer

Die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen zur Planung geäußert:

- Amprion GmbH Schreiben vom 18.03.2021
- Breitband-Projekt-Büro Rhl.-Pf. Schreiben vom 21.03.2021
- Creos Deutschland GmbH Schreiben vom 18.03.2021
- Deutscher Wetterdienst Schreiben vom 01.04.2021
- Gemeinde Altlußheim, Bauamt Schreiben vom 28.04.2021
- Neptun Energy Deutschland GmbH Schreiben vom 17.03.2021
- Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht
Schreiben vom 31.03.2021
- Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen, Schreiben vom 21.04.2021

Folgende Träger öffentlicher Belange haben bebauungsplanrelevante Anregungen zur Planung vorgetragen:

5.1 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Frankfurt am Main, Schreiben vom 01.06.2021

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, nach den uns vorliegenden Antragsunterlagen, nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise und Bedingungen erfüllt werden.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

a. Zufahrt

Der Zufahrt kann zugestimmt werden. Demnach soll ein Verbot für Linksabbieger, mittels einer baulichen Trennung mit Leitfahnen, umgesetzt werden.

b. Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

c. Einfriedung

Die Bauherren von an die Bahn angrenzenden Grundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf ihren Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

d. Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Die vorhandene Vegetation auf dem benachbarten DB-Gelände, welche bisher aufgrund fehlender Nutzung des Grundstückes nicht von Belang war, ist auf Verkehrssicherheit zu prüfen. Eventuelle Kosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrssicherheit (Entfernung gefährdender Bäume) gehen zu Lasten des Antragstellers.

Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, welche mit dem Fachbereich Fahrbahn (Herr Metzler, siehe oben) abzusprechen sind.

e. Bauphase

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Oberleitung

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragemasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Eingesetzte Baumaschinen (z.B. Bagger, mobile und stationäre Baukräne, Betonpumpen, Hubsteiger etc.), die durch ihren Schwenkbereich (unabhängig von einer Schwenkbegrenzung) in den Gleisbereich und somit auch in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich hineingeraten können, müssen bahngeerdet werden.

Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.

Das Erfordernis der Bahnerdung kann auch durch die Art und Weise der Bauarbeiten ausgelöst werden, wenn die Gefahr der Berührung von unter Spannung stehenden Teilen trotz Einhaltung der Schutzabstände besteht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten.

Gleisbereich

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen. Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

DB Netz AG, Produktionsdurchführung Karlsruhe, Landauer Straße 71, 67434 Neustadt an der Weinstraße, Ralf Metzler, Bezirksleiter Fahrbahn Neustadt (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 06321/851-396, E-Mail: ralf.metzler@deutschebahn.com

Leit- und Sicherungstechnik

Da die Kabel des Fachbereiches Leit- und Sicherungstechnik ca. 2,50 m von der Gleismitte entfernt verlaufen, sollte die Vegetation und bauliche Anlagen nicht direkt an den Bahndamm anschließen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

DB Netz AG, Produktionsdurchführung Karlsruhe, Landauer Straße 71, 67434 Neustadt an der Weinstraße, Ralf Metzler, Bezirksleiter Fahrbahn Neustadt (I.NP-SW-D-KAR(IF)) Tel.: 06321/851-396, E-Mail: ralf.metzler@deutschebahn.com.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

f. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

g. Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

h. Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält angrenzend ein erdverlegtes Fernmeldekabel F 4036 der DB Netz AG. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich (Anlage Kabel-lageplan DBKT). Ein Grenzabstand von > 2 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein.

Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.

Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist in der Grundlagenermittlung/Vorplanung der Baumaßnahme, welche die Bahngrenze mit einem Grenzabstand < 2 m tangiert, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig. Bitte stimmen Sie rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. – 202 000 2388 – einen Termin unter nachfolgend genannter Adresse ab. Die erfolgten Einweisungen sind zu protokollieren. DB Kommunikationstechnik GmbH, Dokumentationsservice, Lammstraße 19, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-2218, Db.kt.dokumentationsservice-muenchen@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter werden im Rahmen der örtlichen Einweisung übergeben.

Diese Zustimmung bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum von 3 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Zustimmung erneut einzuholen.

Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergegeben, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Treten unvermutet, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, ist umgehend die DB Kommunikationstechnik GmbH (Tel.:0721/938-2218) zu verständigen.

Die DB Kommunikationstechnik GmbH möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifeln an der Plangengenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

i. Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

j. Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

k. Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

l. Genehmigung der Bauwerke

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.*
- b. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt.*
- c. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Einfriedung des Bahngeländes sind im Bebauungsplan enthalten.*
- d. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Grünkonzept wurde erstellt.*

- e. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte müssen in der nachfolgenden Planungs- und Bauphase berücksichtigt werden.*
- f. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen nach LBauO werden eingehalten.*
- g. *Der Anregung wurde bereits zur Offenlage entsprochen. Entsprechende Werbeanlagen wurden ausgeschlossen.*
- h. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Leitungen und Sicherheitsabstand befinden sich nicht im Plangebiet.*
- i. *Der Anregung wird entsprochen. Ein Zaun ist vorgesehen.*
- j.-k. *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein planerischer Regelungsbedarf ergibt sich jedoch nicht.*

Begründung

- a. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind jedoch nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Die Umsetzung erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens in Abstimmung mit dem LBM, der Abteilung Tiefbau und der Straßenverkehrsbehörde. Folgendes ist vorgesehen: Um ein Linksabbiegen von Norden kommend auf das Grundstück des Bauteils 2 zu verhindern, soll dies in Form von Verkehrszeichen und/oder durchgezogenen Markierungen oder einer baulichen Trennung verhindert werden. Die Ausführungsplanung ist mit dem LBM und der Stadt Speyer abzustimmen.

Beim Rechtseinbiegen vom Grundstück des Bauteils 2 in Richtung Norden wird sichergestellt, dass eine ausreichende Sicht auf die Lichtzeichen des Bahnübergangs gegeben ist.
- b. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung wird in Teil A Nr. 9 des schriftlichen Teils und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie unter Punkt A. V. 6. der Begründung übernommen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.
- c. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Zu den Bahngleisen hin sind Einfriedungen bis 2,20 m Höhe zulässig und an dieser Stelle auch vorgesehen. (siehe textliche Festsetzung B 7). Auf dem übrigen Vorhabengebiet sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig (außer am Rabensteinerweg, dort erst ab straßenseitiger Gebäudekante).
- d. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Ein entsprechendes Grünkonzept wurde erarbeitet, die Belange der Deutschen Bahn wurden hierbei berücksichtigt. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
- e. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Aspekte müssen in der nachfolgenden Planungs- und Bauphase berücksichtigt werden. In den Bauleitplänen wurde ein entsprechender Abstand zu den Gleisen eingehalten. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit, die Sicherung der Kabel und Leitungen, insbesondere Leit- und Sicherheitstechnik der Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen, Sicherheitsabständen in der Durchführung sind im Rahmen der späteren Planung und der Bauphase zu berücksichtigen, dazu wird die Planung mit der Deutschen Bahn im weiteren Verfahren und Baugenehmigungsprozess fortführend abgestimmt.

Entsprechende Festsetzungen können diesbezüglich nicht getroffen werden. Das Schreiben der Bahn wurde an den Vorhabenträger übergeben.

- f. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstandsflächen nach LBauO werden eingehalten. § 8 Abs. 2 LBauO RLP regelt, dass Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Gemäß des Kommentars zählen zu öffentlichen Verkehrsflächen, innerhalb derer sich Abstandsflächen erstrecken dürfen, Straßen, Wege, Plätze und Gleisanlagen. Bei diesen Zweckbestimmungen kann davon ausgegangen werden, dass sie nicht oder nur in geringem Umfang überbaut werden. Sie bedürfen deshalb nicht des Schutzes durch Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück mit der Folge, dass sich diese Flächen auf die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken können. Ferner sind zur Gleisanlage hin Baugrenzen festgesetzt, von denen bei Bedarf zurückgetreten werden kann. Die Abstandsflächen und die nachbarrechtlichen Bestimmungen werden abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die DB wird im Rahmen der Baugenehmigung erneut gehört.
- g. Der Anregung wurde bereits zur Offenlage entsprochen. Entsprechende Werbeanlagen wurden ausgeschlossen. In der Bauphase hat der Bauherr dies sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Im Übrigen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer o.ä. ausgeschlossen (Vgl B Örtliche Bauvorschriften Nr. 4).
- h. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Leitungen und Sicherheitsabstand befinden sich nicht im Plangebiet. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Der Grenzabstand von 2,00 m wird eingehalten. Die Ausbauplanung wird mit der Bahn abgestimmt. Das ursprünglich hier geplante Blockheizkraftwerk wurde in das Untergeschoss von Gebäude Bauteil 1 verlegt.
- i. Der Anregung wird entsprochen. Ein Zaun ist vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Eine bestehende Einfriedung in Form eines Gittermattenzaunes entlang der Grenze erschwert bereits heute das Betreten der Bahnanlagen und wird für die Bauphase vervollständigt. Darüber hinaus ist zum Projektabschluss die Errichtung einer bis 2,20 m hohen Einfriedung hin zum Bahngelände vorgesehen. Das widerrechtliche Betreten der Bahnanlage wird hierdurch erschwert.
- j. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Hieraus ergibt sich jedoch kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Im Rahmen des Verfahrens werden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie im Baugenehmigungsverfahren beteiligt. Im Zuge der Ausführungsplanung und der Baugenehmigungsplanung wird die DB erneut beteiligt.

5.2 Zweckverband SPNV Rheinland-Pfalz Süd, Schreiben vom 25.03.2021

Das o. g. Areal grenzt an die Schienenstrecke die vom Speyer Hbf zum Hafengebiet führt, die von Zügen des Schienengüterverkehrs genutzt wird. Das geplante Bauvorhaben darf sich weder auf die Güterbahnstrecke noch auf die Bahnlinie Schifferstadt - Speyer – Germersheim (KBS 665.3-4) negativ auswirken. Nehmen Sie bitte diesbezüglich mit- der DB Netz AG, Schwarzwaldstraße 86, 76137 Karlsruhe, Kontakt auf. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag / Begründung

Der Anregung wurde bereits entsprochen. Die zuständigen Stellen wurden beteiligt. Gegen die Ausführung des geplanten Vorhabens bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen, nach den vorliegenden Antragsunterlagen keine Bedenken, wenn die Hinweise und Bedingungen der Deutschen Bahn AG erfüllt werden, siehe Punkt 5.1.

5.3 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Schreiben vom 23.03.2021

Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 5 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.

Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Beschlussvorschlag / Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Hinweise der Landesarchäologie wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Landesbetrieb Mobilität Speyer, Schreiben vom 22.04.2021

Wir beziehen uns auf unser Schreiben vom 06.02.2020 und halten an den darin getätigten Ausführungen fest.

- a. In Bezug auf unseren Punkt 1 wurden Sichtfelder die Wormser Landstraße betreffend in die Planzeichnung eingetragen. Aufgrund der örtlichen Situation, die vermehrt Unfälle mit Radfahrern im Seitenbereich, also dort, wo die Kraftfahrer beim Abbiegen auf den Radweg treffen, mit sich bringt, sind ebenso ausreichend große Sichten dauerhaft freizuhalten. Dies ist im Detail noch nachzuweisen.

Aufgrund dieser Thematik verweisen wir nochmal auf den geplanten Müllabstellplatz vor dem Gebäude BT 1 und bitten, auch diesen bzgl. der freizuhaltenden Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Ansammlung von Fahrrädern vor Gebäude BT 1 nicht zielführend, da ggfs. die Sicht für die ein- und ausfahrenden Kraftfahrer behindert wird.

- b. Auch auf Punkt 2 soll hier nochmals eingegangen werden: in der Stellungnahme zur verkehrstechnischen Untersuchung ist nun festgesetzt, dass der Radweg im Bereich der Straße „Am Rabensteinerweg“ und der geplanten Tiefgarageneinfahrt in „rot“ markiert werden wird, um die Aufmerksamkeit bzgl. der Vorfahrt zu verdeutlichen. Sofern bei der Umgestaltung der Einmündung der Straße „Am Rabensteinerweg“ in Straßeneigentum eingegriffen wird, oder Straßenanlagen baulich verändert werden, ist vorab eine Abstimmung mit dem LBM Speyer erforderlich.

Im Rahmen des fortzuführenden Verfahrens bitten wir, uns über die Ergebnisse der weiteren Ausgestaltung der verkehrstechnischen Untersuchung sowie die Fortführung der dazugehörigen Planung bis zum Ausführungsstadium zu unterrichten.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Ein Sichtdreieck wird übernommen.*
- b. *Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Die Abstimmung mit dem LBM erfolgt im weiteren Verfahren.*

Begründung

- a. Der Anregung wird entsprochen. Ein Sichtdreieck wird übernommen. Die eingetragenen Sichtdreiecke basieren auf den Vorgaben der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme und wurden seitens des Erstellers nochmals bestätigt, so dass ausreichend große Sichten gewährleistet sind. Der geplante Müllabstellplatz und die Fahrradabstellplätze liegen bereits außerhalb der Sichtdreiecke und behindert somit nicht die Sichtbeziehungen.
- b. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer wird an der weiteren Planung beteiligt. Eine Abstimmung mit dem LBM wird im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

5.5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.03.2021

Verweis auf Schreiben vom 18.02.2021:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Die im Lageplan rot markierten Leitungen sind im Zuge der Baumaßnahme in Absprache mit der Telekom zurückzubauen. Die gelb markierte TK-Linie wird seitens der Telekom nicht mehr betrieben.

Durch die Nachverdichtung des Gebietes ist im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühestmöglich mit unseren Bauherren. Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Beschlussvorschlag / Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

5.6 Vodafone GmbH, Schreiben vom 27.04.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com, bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Beschlussvorschlag / Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich lediglich Hausanschlussleitungen, die im Zuge der Bauarbeiten verlegt werden müssen. Ein entsprechender Hinweis wird dem Vorhabenträger mitgeteilt.

5.7 Stadtverwaltung Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.04.2021

Die textlichen Festsetzungen sollen, vor allem aus Gründen des Klima- und Insektenschutzes ergänzt werden:

- a. Die Beleuchtung hat insektenfreundlich (mit Natriumdampf- Hochdrucklampen o.ä.) zu erfolgen.
- b. Je angefangene 50 qm Freifläche ist auf privaten Grünflächen mindestens ein Strauch, bzw. Obstgehölz gemäß den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geschnittene Hecken sind nicht anrechenbar. Die Maßnahme gilt dem Klima- und Insektenschutz (§ 9 (1) 25 BauGB).

- c. Die Grünflächen in den Rückhaltemulden sind als Wiese einzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. max. 2 Schnitte /Jahr, Altgrasinseln (20 %) sind bei jedem Schnitt alternierend zu erhalten.
- d. Von einer Verwendung von Eschen wird auf Grund des Eschentriebsterbens abgeraten, bis resistente Sorten gezüchtet wurden.
- e. Hinsichtlich dem Freiflächengestaltungsplan gilt Folgendes:
Die Artenlisten und Pflanzqualitäten des B-Planes sollen in den Plan übernommen werden. Die Vorgaben zur Gestaltung der Grünflächen (u.a. das Verbot von Schottergärten) sollen in den Plan übernommen werden.
- f. Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen wird auf §17 Abs. 6 und 7 BNatSchG i.V.m. §1 Abs. 3 LKompVO und §4 Abs. 1 LKompVzVO hingewiesen.

Beschlussvorschlag

- a. *Der Anregung wird entsprochen. Die angeregte Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- b. *Der Anregung wird in Teilen entsprochen. Die angeregte Festsetzung wird in etwas modifizierter Form in den Bebauungsplan übernommen.*
- c. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Festsetzungen für die Mulden sollen aus technischen Gründen und aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht getroffen werden.*
- d. *Der Anregung wird entsprochen. Die Eschen werden aus der Artenverwendungsliste redaktionell gestrichen.*
- e. *Der Anregung wird gefolgt. Der Freiflächengestaltungsplan wird angepasst.*
- f. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.*

Begründung

- a. Die Festsetzung zur Verwendung von Insektenfreundlichen Lampen, wird aus artenschutzrechtlichen Gründen redaktionell unter Punkt A.8 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.
- b. Für die ohnehin schon sehr kleinen Freiflächen der Reihenhäuser soll dies aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht gelten, die kleinen Privatgärten sollten nicht zusätzlich eingeeengt werden. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets und um die Mehrfamilienhäuser herum können abwechslungsreiche Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste entwickelt werden. Die vorgeschlagene Festsetzung wird daher dahingehend modifiziert, dass je 50 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Gehölz aus der Artenauswahlliste anzupflanzen ist. Und in dieser Form in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wären sehr kleine Gärten außen vor, große zusammenhängende Grünflächen müssen jedoch bepflanzt werden.
- c. Die Funktionsfähigkeit der vergleichsweise kleinen Mulden ist zu erhalten, sie bedürfen daher regelmäßiger Pflege, welche situation- und bedarfsgerecht sein muss. Festsetzungen zur Bepflanzung der Mulden werden daher nicht getroffen. Es handelt sich auch nicht um öffentliche Flächen oder Ausgleichsbereiche.

Diese Flächen sind außerdem größtenteils gemeinschaftliches, teils privates Grün und gehören somit stellenweise eben auch zu den Wohngärten. Aus Gründen der flexibleren Grundstücksausgestaltung und der Verhältnismäßigkeit wird von dieser Festsetzung abgesehen. Für die Verwendung von Pflanzen in den Wohngärten ist die Pflanzliste (Teil A des Bebauungsplans) maßgebend. Zudem sind die unter b genannten Gehölze zu pflanzen.

- d. Der Anregung wird entsprochen. Die Eschen werden aus der Artenverwendungsliste, aus den von der unteren Naturschutzbehörde genannten Gründen, redaktionell gestrichen.
- e. Der Anregung wird gefolgt. Die Vorgaben des Bebauungsplans werden durch Darstellung ebenfalls in den Freiflächengestaltungsplan übernommen. Der Freiflächengestaltungsplan wird angepasst.
- f. Der Anregung wird nicht entsprochen: Da es sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

5.8 Stadtverwaltung Speyer, Abteilung Umwelt und Forsten, Untere Naturschutzbehörde, Beirat für Naturschutz, Schreiben vom 22.04.2021

- a. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte der Beirat mit Schreiben vom 17.02.2020 u.a. darum gebeten, zu prüfen, ob die Begrünungssatzung der Stadt Speyer ausreichend Berücksichtigung findet, und eine Reihe von Anmerkungen zur Gestaltung der Gemeinschaftsgrünflächen und der privaten Grünflächen gemacht.

Im Ergebnis der Beschlussfassung über die Anregungen (März 2021) wird bezüglich der Rückmeldungen des Beirates vor allem auf den Freiflächengestaltungsplan verwiesen.

Gemäß dieses Freiflächengestaltungsplanes (FGP) ist eine umfassende Begrünung geplant, was sehr begrüßt wird. Es findet sich jedoch nur ein kleiner Teil der Begrünungsmaßnahmen in der Planzeichnung des B-Planes wieder.

Wird der FGP verbindlicher Bestandteil des B-Planes oder hat er nur den Charakter einer Absichtserklärung? Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 8 der Begrünungssatzung, wonach die Festsetzungen des B-Planes ggf. über den Vorgaben der Begrünungssatzung stehen würden.

Es ist sicherzustellen, dass die im FGP dargestellte Begrünung gemäß Begrünungssatzung auch umgesetzt werden muss.

- b. Artenlisten und Pflanzqualitäten sollten aus der textlichen Festsetzung des B-Plans in die Legende des FGPs übernommen werden, damit Fehler bei der Ausführung vermieden werden. Die Vorgaben zur Gestaltung der Grünflächen (insbesondere das Verbot von Schottergärten) sollten in die Legende des FGPs übernommen werden.
- c. Es wird empfohlen, den FGP allen künftigen Besitzern von privatem Grün im B-Plan-Gebiet auszuhändigen, um die Umsetzung der Vorgaben (Baumpflanzungen, Verbot von Schottergärten etc.) sicher zu stellen.
- d. Es wird empfohlen, zumindest einen Teil der Rasenfläche entlang der Bahnlinie als Wiese einzusäen und zu pflegen (insbesondere die Heckensäume).
- e. Die Festsetzungen des B-Planes sollten um die Notwendigkeit insektenfreundlicher Außenbeleuchtung ergänzt werden.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Grünordnerischen Festsetzungen sind in Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan und textlichen Festsetzungen vorhanden.*
- b. *Die Vorgaben des Bebauungsplans werden durch Darstellung ebenfalls in den Freiflächengestaltungsplan übernommen.*
- c. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Dies kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.*
- d. *Der Empfehlung zur Anlage einer Wiese wird nicht gefolgt.*
- e. *Der Anregung wird entsprochen. Die angeregte Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*

Begründung

- a. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan und textlichen Festsetzungen vorhanden.

Der Freiflächengestaltungsplan ist wie die vorliegenden Gutachten ein Fachbeitrag und damit Abwägungsmaterial. Es war auch Anregung des Gestaltungsbeirates einen Landschaftsarchitekten zur Planung mit hinzuzuziehen. Der Plan ist eine Anlage jedoch nicht rechtlich bindend und hat somit keinen Festsetzungscharakter.

Er dient der Veranschaulichung der in Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan sowie textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen. Die Grünordnerischen Regelungen des Bebauungsplans sind: Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Gehölzpflanzung entlang der Bahnlinie, Artenverwendungsliste mit Pflanzqualitäten, Gestaltung der nicht überbauten Fläche als begrünte Vegetationsfläche, Ausschluss von Kies- und Schottergärten, Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen, ausschließliche Zulässigkeit von offenen Einfriedungen in Verbindung mit Hecken aus Laubgehölzen (Ausnahme zur Bahn). Weitere Vorgaben enthält auch der Freiflächengestaltplan nicht.

Da es sich im ganzen Gebiet auch um rein private Grünflächen handelt, sollen weitere Festsetzungen nicht getroffen werden. Eine gewisse Flexibilität ist im Sinne der Verhältnismäßigkeit auch nötig.

Weitere Bedeutung wird der Plan im Baugenehmigungsverfahren erhalten. Zu den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltplan mit einzureichen, der dann Teil des Bauantrags wird. Die Einhaltung der Grünordnerischen Festsetzungen wird im Bauantragsverfahren überprüft.

Die „Satzung der Stadt Speyer über die Gestaltung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Begrünung baulicher Anlagen (Begrünungssatzung)“ vom 21.12.2018 wurde in der Planung berücksichtigt und bis auf geringfügige Abweichungen eingehalten. Die Anzahl der Bäume nach § 4.7 wurde sogar übererfüllt. Baumpflanzungen und die Ausführung von Baumgruben erfolgen nach FLL-Standards.

- b. Auch wenn der Freiflächengestaltplan keine Rechtswirkung hat, dient es der Übersicht und der besseren Veranschaulichung, wenn die Regelungen des VEPs hier enthalten sind. Der Freiflächengestaltplan wird dementsprechend angepasst.

- c. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Dies kann innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht verbindlich geregelt werden. Eine Übergabe des Freiflächengestaltungsplans an die zukünftigen Besitzer kann auf Wunsch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Der Projektentwickler hat angekündigt den Plan den zukünftigen Eigentümern übergeben zu wollen. Der Freiflächengestaltungsplan soll auch als Anlage zusammen mit der Begründung auf der Homepage der Stadt Speyer veröffentlicht werden.
- d. Aus Gründen der flexibleren Grundstücksausgestaltung wird von dieser Festsetzung abgesehen. Grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen (siehe Punkt a), diese sind maßgeblich für die Ausgestaltung des Gebiets. Diese Flächen sind größtenteils gemeinschaftliches, teils privates Grün und gehören somit teilweise eben auch zu den Wohngärten. Es handelt sich auch nicht um Ausgleichsflächen im Sinne der Eingriffs- Ausgleichregelung oder öffentliche Grünflächen. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Festsetzung als begrünte Vegetationsflächen zu gestalten. Für die Verwendung von Pflanzen in den Wohngärten ist die Pflanzliste (Teil A Nr. 10 des Bebauungsplans) maßgebend.
- e. Die Festsetzung zur Verwendung von Insektenfreundlichen Lampen, wird aus artenschutzrechtlichen Gründen redaktionell unter Punkt A.8 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

5.9 Stadtverwaltung Speyer, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 18.03.2021

Gegen die o.a. Bauvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn diese unter Berücksichtigung folgender Punkte ausgeführt wird

a. Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwasserversorgung für dieses Gebiet ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, und der jeweiligen DVGW (405) Regelwerke auszustatten und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

b. Zufahrt und Erreichbarkeit der Gebäude:

Zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) ist die Anlage E „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ der W des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, MinBl S.234, in der derzeit gültigen Fassung" anzuwenden.

c. Folgendes ist grundsätzlich zu beachten:

Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse 1-3

- Der 1. Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.
- Der 2. Rettungsweg wird durch die Feuerwehr, mittels tragbarer Leitern, sichergestellt.
- Eine gesonderte Feuerwehrezufahrt ist dann nicht erforderlich.

Anforderungen an Gebäude der Gebäudeklasse 4:

- Der 1. Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.
- Der 2. Rettungsweg muss mittels eines Hubrettungsfahrzeugs sichergestellt werden oder muss baulich gewährleistet werden.

- Jede Nutzungseinheit muss über ein Fenster verfügen, welches durch das Hubrettungsfahrzeug angedient werden kann.
- Die Begrünung (Bäume) ist für diese Gebäude so zu planen und anzulegen, dass der 2. Rettungsweg jederzeit nutzbar bleibt, bzw. dadurch nicht eingeschränkt wird.

Tiefgaragen

- Der/die Tiefgaragenbereich/e sind gesondert zu betrachten, hinsichtlich
 - der Zugänglichkeit,
 - wenn eine Befahrbarkeit der Decke notwendig wird, für die Andienung mittels Hubrettungsfahrzeug der jeweiligen Nutzungseinheiten,
 - des Rauch- und Wärmeabzugs (Entrauchungsöffnungen),
 - für geschlossene Großgaragen wird ein zusätzliches Entrauchungskonzept benötigt.

Begrünung mit Sträuchern und Bäumen / Aufstellung von Müllboxen, usw.

- Bei der Begrünung der Freiflächen mit Bäumen oder dem Aufstellen von untergeordneten Lagerplätzen für Haus- und Trennmüll, ist darauf zu achten, dass diese den Schwenk und Drehbereich eines Hubrettungsfahrzeugs oder das Aufstellen von tragbaren Leitern, zur Sicherstellung und Gewährleistung des 2. Rettungswegs, nicht einschränken.
- Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen auf dem Areal ist ein Freiflächenplan zu erstellen aus dem die besonders schützenswerten Bäume und die FW-Zugänge und FW-Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Anleiterstellen, usw. hervorgehen.

Unvorhergesehenes

Die Brandschutzdienststelle behält sich vor aufgrund der noch nicht vorhandenen Detailplanung oder bei einer Veränderung der Planung, weitergehende brandschutztechnische Anforderungen zu definieren.

Beschlussvorschlag/ Begründung

Gem. Stellungnahme vom 14.02.2020 der Stadtwerke Speyer können Löschwassermengen im Bereich der Wormser Landstraße entnommen werden.

Entsprechende Richtlinien zur Gestaltung der Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück bei der weiteren Planung berücksichtigt. Ergänzend soll im Genehmigungsverfahren ein Brandschutzkonzept erstellt und mit der Brandschutzdirektion abgestimmt und eingereicht werden.

5.10 Stadtwerke Speyer, Schreiben 26.04.2021

a. Energie

Für eine grundlegende energetische Beratung gem. dem Klimaschutzkonzept der Stadt Speyer stehen wir dem Investor gerne zur Verfügung. Frühzeitig sollten in gemeinsamen Gesprächen mit dem Investor auf die verschiedenen Möglichkeiten hingewiesen werden, um diese dann im Zuge der weiteren Planung zu spezifizieren und auszuarbeiten.

Um das Ziel der Stadt Speyer bis 2030 Strom und bis 2040 Wärme aus regenerativen Quellen zu beziehen, sollten diese Gespräche möglichst frühzeitig stattfinden.

Um die Wärmeversorgung und das damit verbundene erneuerbare Wärmeziel zu berücksichtigen, sollte ein energetisches Gesamtkonzept entwickelt und umgesetzt werden. Hierfür werden dann die möglichen Förderungen zur Konzepterstellung berücksichtigt werden. Auf die Förderdatenbank des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie möchten wir hinweisen. Diese kann ein guter Einstieg in diese Thematik sein.

Bei dem Quartierskonzept sollte sich um ein sektorenübergreifendes Gesamtkonzept handeln, dass neben der Erneuerbaren Wärmeversorgung des gesamten Quartiers auch die regenerative Stromerzeugung in Form von Photovoltaik und den zukünftigen Bedarf an Ladeinfrastruktur berücksichtigt. Eine wichtige Komponente des Konzeptes stellt auch die Prüfung der Umsetzbarkeit eines Quartiersstromkonzeptes dar.

Vor dem Hintergrund der wissenschaftlichen Erkenntnisse zum anthropogenen Treibhauseffekt, den politischen Zielen zur Energieeinsparung bzw. erneuerbaren Energieversorgung und dem aktuellen gesellschaftlichen Diskurs, sollte es sich bei jedem Neubau in Speyer um ein Passiv-, Null- oder Plusenergiehaus handeln. Da sich Speyer dazu bekannt hat innerhalb der nächsten 10 bzw. 20 Jahre 100% erneuerbar zu sein und Gebäude die heute neu gebaut werden innerhalb dieser Zeit nicht energetisch saniert werden, gibt es dazu keine Alternative, zumal diese Standards dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Eine Interessante Lektüre zu diesem Thema wurde vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen herausgegeben. Diese trägt den Titel „Baugebiete als Passivhaussiedlung - wie geht das?“ und ist online verfügbar unter: [https://www.energieland.hessen.de/mm/Broschre Baugebiet als Passivhaussiedlung.pdf](https://www.energieland.hessen.de/mm/Broschre%20Baugebiet%20als%20Passivhaussiedlung.pdf); zuletzt geprüft am 06.02.2020.

Wärme

Wärme-/Strom aus KWK

Es sollte mit Blick auf die Klimaschutzziele der Stadt Speyer der Einsatz von hocheffizienten Erzeugungsanlagen und erneuerbaren Energien verbindlich vorgeschrieben werden. Hierzu ist die Energieversorgung über hocheffiziente Mini-Blockheizkraftwerke (BHKW) in Mehrfamilienhäusern sehr gut geeignet und wirtschaftlich darstellbar. Diese KWK Technologie ist eine große Unterstützung bei der Beantragung der Baugenehmigung durch die sehr niedrige Anlageaufwandszahl. Diese legt maßgeblich den Energieausweis und den späteren Energieverbrauch des zukünftigen Gebäudes fest.

Zudem handelt es sich dann um Wärme die überwiegend aus Kraftwärmekopplung (KWK) erzeugt wird. Aus dem Energieträger Gas werden hocheffizient zwei Energieformen Wärme und Strom erzeugt und somit viele Tonnen CO₂ eingespart. KWK-Anlagen sind ein großer Baustein, um die vom Stadtrat beschlossenen Ziele der Klimaneutralität zu erreichen. Mit einem BHKW kann den Mietern auch günstiger Mieterstrom angeboten werden, ein weiterer Vorteil für diese Technik. Auch der Einsatz von Wärmepumpen ist für ein solches Projekt denkbar und auch ökologisch sinnvoll. Aktuell wird bei der Versorgung mehrerer Gebäude bzw. Wärmepumpen aus einem gemeinsamen Soden-Feld von Kalter Nahwärme gesprochen. Ein solches Modell ermöglicht eine Effiziente Nutzung oberflächennaher Geothermie. Auch ein Mischsystem aus KWK für den Mehrfamilienhausbereich und Wärmepumpen für den Einfamilienhausbereich kann, insbesondere in Verbindung mit einem Quartiersstromkonzept sinnvoll sein.

Es sollte vermieden werden, dass das vorgeschriebene gesetzliche Minimum von Gaskessel mit kleiner Solarthermieanlage umgesetzt wird.

Hier stehen wir bei Fragen zu Technik, Planung und Contracting gerne zur Verfügung.

Strom

Photovoltaik

Strom aus Photovoltaik ist ebenfalls ein weiterer Baustein um erneuerbare Energien zu nutzen, da dieser rein aus der Sonnenenergie erzeugt wird. Der selbst erzeugte und selbst genutzte Strom wirkt sich auch positiv auf die energetischen Berechnungen bei den Bauanträgen nach der Energieeinsparverordnung aus. Bei der Bauplanung sind jedoch einige Punkte zu beachten:

Grundsätzlich bieten sich die Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach für eine Photovoltaiknutzung an. Wichtig für die Nutzung einer Photovoltaikanlage ist die Giebelrichtung, hierbei gilt für:

- Satteldächer: Der Giebel sollte für eine optimale Photovoltaiknutzung in Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung ausgerichtet sein (die Dachneigung sollte bei Ost-West-Ausrichtung ca. 30-35°, bei Nord-Süd-Ausrichtung etwas mehr betragen)
- Pultdächer: Um eine Photovoltaikanlage optimal nutzen zu können sollte die Traufe möglichst nach Süden ausgerichtet sein (auch hier gilt eine optimale Dachneigung von 30-35°, Abweichungen wirken sich jedoch nicht sehr stark aus)
- Flachdächer: Die Dachausrichtung hat bei Flachdächern keine Auswirkung auf die Effizienz einer Photovoltaikanlage. Jedoch ist auf eine geringe Attikahöhe und möglichst wenig Aufzüge und andere Dachaufbauten zu achten, da es sonst zu Verschattungen der Anlage kommen kann.

Bei weiteren Fragen zum Thema Energieversorgung stehen wir Ihnen und den Bauherren gerne zur Verfügung und mit unseren Wärmedienstleistungen im Contracting und dem Produkt „Sonnenstrom komplett“ unterstützen wir Sie und die Energiewende in Speyer.

Wir begrüßen die Ausnahme von der Begrüpfungspflicht im Falle einer Nutzung der Dachfläche für Photovoltaik! PV-Module können auch auf begrünten Dachflächen gut integriert werden.

Jedoch ist dabei eine aufwendigere Kontrolle wegen möglicher Verschattungen der Anlage durch die wachsende Dachbegrüpfung zu berücksichtigen. Es sollten spezielle Gründach-Unterkonstruktionen verwendet werden. Diese stellen sicher, dass die Modulunterkante einen ausreichenden Abstand zum Substrat hat. Strom aus PV ist wirtschaftlich gut darstellbar und trägt wie die KWK maßgeblich zu CO₂ Einsparungen bei.

Im Rahmen des Quartierskonzepts sollte geprüft werden, ob weitere Flächen für die Photovoltaikstromerzeugung genutzt werden können. Dazu zählen insbesondere Überdachungen für Fahrradständer, Carports und Fassadenintegrierte-Photovoltaik.

Für den Standort Speyer beträgt die Globalstrahlung auf eine horizontale Fläche etwa 1.170 kWh/(m²xa). Dies bedeutet, dass eine nach Süden ausgerichtete PV-Anlage mit 35° Neigung und Standardsystemwirkungsgraden pro kWp installierter Leistung über 1.000 kWh/a (1.020 kWh/a) produzieren kann.

Ladeinfrastruktur

Ladeinfrastruktur in Wohnortnähe ist ein wichtiger Baustein der zukünftigen Elektromobilität.

Lange Standzeiten der Fahrzeuge über Nacht ermöglichen eine ausgeglichene Ladung mit relativ geringer Leistung. Aufgrund der Stückzahl und Gleichzeitigkeit ist es dennoch erforderlich eine ausreichend dimensionierte Infrastruktur (Trafo, Netzanschluss, Niederspannungsverteilung, abrechnungsfähige Wallboxen, Lastmanagement) vorzusehen. Die SWS bieten in diesem Kontext das gesamte Leistungsspektrum. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Ladeinfrastruktur auch in der geplanten Tiefgarage errichtet werden wird. Deshalb werden in Zukunft auch vermehrt Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage parken. Uns ist bekannt, dass die aktuelle Garagenverordnung aufgrund ihres Alters diesem Sachverhalt ggf. nicht ausreichend nachkommt. Mit der zuständigen Stelle sind deshalb insbesondere die Themen Brandmeldeanlage, Entrauchung und Angriffswege für die Feuerwehr vor dem Hintergrund des Gefahrenpotentials großer Batterien mit hoher Energiedichte in Elektrofahrzeugen abzustimmen.

Innere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes mit elektrischer Energie ist aus der vorhandenen Trafostation voraussichtlich nicht möglich. In Abhängigkeit des genutzten Energieträgers für die Wärmeversorgung und des Leistungsbedarfs für Ladeinfrastruktur ist die Dimensionierung einer neuen Trafostation vorzunehmen. Auch deren Standort ist frühzeitig festzulegen. Eine neue Station böte auch im Zuge eines Quartierstromkonzepts die Chance zur Integration der gemeinsamen Quartiers-Summenmessung. Frühzeitig sollten die Leitungstrasse und das Konzept; sowie die benötigte Leistung abgestimmt werden.

Breitband / FTTB

Die Erschließung des Areals mit Glasfaser erfolgt zurzeit im Zuge des Clusterausbaus „Austraße/ Mausbergweg/Roßsprung“.

b. Gas

Wie mit GeRo Real Estate AG bereits abgestimmt soll die Gasversorgung von der Wormser Landstraße kommend über das Grundstück PI.Nr.4545/4 zum BHKW geführt werden. Für die neu zu bildenden Grundstücke ist es erforderlich zu Gunsten der Stadtwerke Speyer GmbH eine Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Betroffene Altgrundstücke PI.Nr. 4541/9/13/14/15, PI.Nr.4545/4. Für die Versorgung der Reihenhäuser BT 7.1 und BT 7.2 ist geplant diese einzeln aus dem Bereich „Am Rabensteinerweg“ zu versorgen.

c. Wasser

Wie mit GeRo Real Estate AG bereits abgestimmt soll die Trinkwasserversorgung von der Wormser Landstraße kommend über das Grundstück PI.Nr.4545/4 geführt werden. Im Bereich des Neubaus wird zur Übergabe ein zentraler Technikraum mit einer Hauptzählung angeschlossen. Die weitere Verteilung im Bereich der Tiefgarage zur Anbindung der einzelnen Gebäude erfolgt seitens GeRo Real Estate AG.

Für die neu zu bildenden Grundstücke ist es erforderlich zu Gunsten der Stadtwerke Speyer GmbH eine Dienstbarkeit eintragen zu lassen. Betroffene Altgrundstücke PI.Nr. 4541/9/13/14/15, PI.Nr.4545/4.

Für die Versorgung der Reihenhäuser BT 7.1 und BT 7.2 ist geplant diese einzeln aus dem Bereich „Am Rabensteinerweg“ zu versorgen.

Hinweis:

Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W405 (Entnahme im Umkreis von 300 m) können Löschwassermengen im Bereich der Wormser Landstraße entnommen werden. Im Bezug der erforderlichen Löschwassermengen und Zugangsmöglichkeiten sollten frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der Brandschutzbehörde Speyer und den Stadtwerke Speyer GmbH geführt werden.

d. Abwasser

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird zurzeit zum Mischwasserkanal in der Wormser Landstraße abgeleitet. Das Schmutzwasser der tiefliegenden Bebauung könnte auch, über die Kanalisation des BG „Am Roßsprung“ abgeleitet werden. Ein rückstaufreier Betrieb ist sicherzustellen; ggf. über ein zentrales Pumpwerk.

Regenwasser

Das vorgelegte Entwässerungskonzept wird begrüßt. Das erforderliche Wasserrecht ist durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Erst nach Vorlage des Wasserrechts sind die Bauanträge zu stellen.

Im Zuge der Aufstellung zum Bebauungsplan sollten Starkregengefahrenkarte erstellt und dem rechtskräftigen Bebauungsplan beigelegt werden. Die Starkregengefahrenkarten sollten auf 100 jährliche Regenereignisse basieren.

e. Städtebaulicher Vertrag

Um die abwassertechnische Erschließung sicherzustellen, ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Sollten durch die Stadt Speyer/EBS Entwässerungseinrichtungen übernommen und diese öffentlich gewidmet werden, ist dies ebenfalls vertraglich zu regeln.

f. Abgaben

Bei der Erschließung des geplanten Gebietes sind die anteiligen Investitionskosten gem. § 1 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung (bei Erhöhung des Abwasservolumens) zu erheben.

Sollten zusätzliche Anschlüsse hergestellt werden und/oder Änderungsmaßnahmen an den Grundstücksanschlüssen, die vom Erstattungspflichtigen verursacht werden, erfolgen, sind der Stadt/EBS die Aufwendungen dafür nach § 16 Abs. 1 Abgabensatzung Abwasserbeseitigung in voller Höhe zu erstatten. Eine Kostenbeteiligung der EBS wird ausgeschlossen.

g. Abfall

a) Bei der Dimensionierung der Straßen und Zufahrten sind die Vorschriften der DGUV Information 214-033 unbedingt zu beachten. Dies sind insbesondere: Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr 3,55 m (Ziffer 2.2), Mindestbreite als Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr 4,75 m (Ziffer 2.3). Die lichte Durchfahrtshöhe muss 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand betragen (Ziffer 2.5). An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen (Ziffer 2.7).

Gemäß Ziffer 3 ff darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung. Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig, mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen, in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben und an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

b) Wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

c) Sollen Müllsammelplätze angelegt werden, so sind diese ausreichend zu dimensionieren. Zu beachten ist, dass die betroffenen Bewohner ihre Behälter (Müllgroßbehälter, Säcke) und Sperrmüll hinbringen und ggf. auch wieder zurückholen können. In Speyer regelmäßig gleichzeitig zur Abfuhr bereit gestellt werden wechselweise Restmüll, Biomüll und Papier, Pappe und Kartonagen bzw. Gelber Sack und Glassack. Eine dem Stadtbild zuträgliche, gefällige Gestaltung der Müllsammelplätze wird dringend empfohlen.

d) Ein Einsatz von Unterflursystemen zur Erfassung von einer oder mehrerer Abfallfraktionen ist nur in enger Abstimmung mit und nur nach ausdrücklicher Genehmigung durch die Entsorgungsbetriebe Speyer möglich.

e) Sollen Straßen, die von Müllautos befahren werden, im Privatbesitz bleiben, ist von den Eigentümern eine Haftungsfreistellung zwingend erforderlich.

f) Es ist unbedingt auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Straßenaufbaus in allen für Müllautos zu befahrenden Straßen zu achten (Gesamtgewicht 26t, anzusetzen sind 30t bei 3 Achsen). Auch ist entweder die öffentliche Widmung der Straßen oder aber eine Haftungsfreistellung durch den/die Straßeneigentümer erforderlich.

Vor Bauausführung sind die aktuellen Sicherungsmaßnahmen der Stadtwerke Speyer GmbH einzuholen und die Sicherung der sich im Baufeld befindlichen Leitungen abzustimmen.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsgespräche zwischen SWS und Projektentwickler finden statt.*
- b. *Der Anregung wird nicht entsprochen. Das BHKW wurde an den zukünftig ausgebauten Rabensteinerweg verlegt. Somit wird keine Dienstbarkeit benötigt.*
- c. *Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Leitungsrecht (GFL1) wurde festgesetzt. Die Dienstbarkeit ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens eintragen zu lassen.*

- d. Die Anregung zum Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Eine Beantragung für das Regenwasserkonzept erfolgt im weiteren Verfahren.
- e. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
- f. Abgabensatzungen gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.
- g. Die Vorgaben zur Abfallentsorgung werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Begründung

- a. Es handelt sich nicht um Belange, welche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Abstimmungsgespräche mit den SWS haben stattgefunden.

Das Konzept einer Nahwärmeversorgung des Vorhabengebietes mittels eines Blockheizkraftwerks wurde mangels Fernwärmeversorgung auch seitens SWS als empfehlenswert erachtet.

Ein Passivhausstandart ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die geplante Bebauung ist als KfW55-Standard vorgesehen. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Diese wird auch konkret festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsache wird von einer zwingenden Vorgabe von Photovoltaik-Anlagen abgesehen. Sie werden jedoch im Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen und sind weiterhin möglich.

Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) sollen eingehalten werden, dies muss jedoch im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Eine Trafostation ist gemäß § 14 BauNVO zulässig. Die textlichen Festsetzungen werden demgemäß ergänzt.

- b. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das BHKW wurde an den zukünftig ausgebauten Rabensteinerweg verlegt. Somit wird keine Dienstbarkeit benötigt.
- c. Der Anregung wird gefolgt. Ein entsprechendes Leitungsrecht (GFL1) wurde festgesetzt.
- d. Die Anregung zum Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Die Schmutzwassermenge beläuft sich auf ca. 40 l/s. Eine Teileinleitung in Am Rosssprung in der Größe von ca. 2x5 l/s ist technisch denkbar, jedoch eigentumsrechtlich kaum lösbar. Die verbleibenden 30 l/s (bzw. die vollen 40 l/s) werden auf dem Grundstück gesammelt und per Doppelhebeanlage in den öffentlichen Kanal Wormser Landstraße eingeleitet. Eine Abstimmung mit der SGD Süd und der Stadtverwaltung Speyer ist erfolgt. Eine Beantragung für das Regenwasserkonzept erfolgt im weiteren Verfahren.
- e. Eine Starkregengefahrenkarte wird durch den Projektentwickler nicht erstellt. Es ergibt sich im Moment auch keine Rechtsgrundlage diese im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu fordern. Im Vergleich zum IST-Zustand bzgl. der Entwässerung wird mit der Planung eine deutliche Verbesserung erzielt. Die neu entstehenden Dachflächen der Gebäude werden mit extensiven Dachbegrünungen ausgestaltet. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses erhalten die Dachflächen zusätzlich Retentions-/Wasserrückhalteelemente. Diese Drän- und Speichermatten werden direkt unter der Extensivbegrünung eingebaut und besitzen einen temporären Wasserspeicher.

Mit einem Spitzen-Abfluss-beiwert von $C=0,01$ verringern diese Matten in Kombination mit einer Extensiv-Begrünung erheblich den Regenwasserabfluss der Dachflächen. (Regenwasserrückhaltung) Überschüssiges Regenwasser, das nicht zurückgehalten werden kann, wird in den geplanten Staukanal geleitet und kontrolliert dem Freigewässer (Graben) nordöstlich des Vorhabens zugeführt.

- f. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
- g. Abgabensatzungen gelten unabhängig von der Bauleitplanung und sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans.
- h. Die Vorgaben zur Abfallentsorgung werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Geplant ist die Bedarfs-Öffnung der Poller am östlichen Ende des Rabensteinerwegs in den Roßsprung ausschließlich für Müll- und Einsatzfahrzeuge per Dreikant. Abstimmungen mit den Stadtwerken Speyer sind erfolgt. Ein Fahrversuch ist erfolgt, die Befahrung ist demnach möglich.

5.11 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 17.05.2021 und 02.09.2021

Den Unterlagen zu entnehmen, wird unseren Anmerkungen gefolgt. Nachfolgendes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes infolge der neu vorgelegten Unterlagen noch anzumerken:

Bodenschutz

Die Gutachten der durchgeführten historischen Erkundung (HE) und orientierenden Untersuchung (OU) sind Bestandteil der Planungsunterlagen. Aus dem Bericht zur OU geht hervor, dass die Untergrunduntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt wurden. Im Rahmen der durchgeführten Untergrunduntersuchungen konnte für den überwiegenden Teil der Verdachtsbereiche der Altlastenverdacht ausgeräumt werden.

Zu den Untersuchungen ergeben sich, nach Prüfung, folgende Anmerkungen, die seitens des Gutachters noch darzustellen und zu erläutern sind:

- a. Weshalb wurde die Untersuchung des Heizöltanks im zentralen Bereich des Planungsgebiets außerhalb dieses Verdachtsbereichs durchgeführt (siehe Lageplan Anlage 1.2 Bericht v. 15.05.2020)?
- b. Die Untersuchungsergebnisse im Bereich des Brandes (Verdacht auf Einsatz von Löschmitteln) weisen eine Diskrepanz zwischen ermittelten PFC-Gehalt (PFHxA: 0,02 µg/l) und dem AOF-Gehalt (13 µg/l) auf. Eine Begründung für den festgestellten AOF-Gehalt findet sich im Bericht v. 15.05.2020 nicht.
- c. Die Untersuchungsergebnisse sind von gutachterlicher Seite nur auf die geplante Nutzbarkeit des Geländes hin bewertet. Für die festgestellten Belastungen sind seitens des Gutachters noch Gefährdungsabschätzungen der relevanten Wirkungspfade durchzuführen (Boden-Mensch, Boden-Grundwasser, Boden-Nutzpflanze), insbesondere für Bereiche mit festgestellten Belastungen, die sich außerhalb geplanter Baugruben befinden und in denen ggf. Belastungen im Untergrund auch nach Beendigung des geplanten Vorhabens verbleiben.

- d. Hinsichtlich der festgestellten Belastungen in der Bodenluft im Bereich der ehem. Lackiererei sowie zwei organoleptisch auffälligen Proben im Randbereich der geplanten Baugruben hatte die untere Bodenschutzbehörde weitere Untersuchungen im Vorfeld der Maßnahme angeraten bzw. alternativ baubegleitende Untersuchungen. In Bezug auf die favorisierte Vorgehensweise (baubegleitend) ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass hierbei ein Risiko von Baustillständen oder –Verzögerungen, z.B. durch unerwartete Belastungen, Abstimmungsbedarf mit den zuständigen Behörden, Zeitbedarf für Baugrubenfreimessung sowie zugehöriger Analytik nicht ausgeschlossen werden kann.
- e. In Bezug auf die PAK-Belastungen innerhalb des Auffüllungskörpers, in Teilbereichen des Planungsgebiets, ist anzumerken, dass diese Tiefe hin z.T. nicht angrenzend sind und nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Belastungen auch in den geogenen Untergrund reichen. Die Untersuchungsergebnisse des natürlich anstehenden Bodens sind hierzu nicht aussagekräftig, da eine Mischprobenanalytik durchgeführt wurde.
- f. Im Hinblick auf die geplante Nachnutzung in Form von Wohnbebauung sind die Baugruben auf die für Wohnbebauung relevanten Sanierungszielwerte oSW2 nach ALEX-02 freizumessen. Hierbei ist die Vollzugshilfe ALEX-M16 zu beachten. Das weitere Vorgehen hierzu ist mit uns abzustimmen.
- g. Darüber hinaus kann aufgrund des orientierenden Charakters der durchgeführten Untergrunduntersuchungen nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund weitere, bislang nicht erkannte schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten. Daher sind folgende Aspekte im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen.
- Überarbeitung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:
Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren.
 - Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
 - Arbeits- und Umweltschutz:
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
- h. Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung fand ein Abstimmungsgespräch statt. Auf die erforderliche Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens wird hingewiesen. Eine Versickerung auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich.

Fazit:

Bei Beachtung des o.g. sowie die Auflagen unserer o. g. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 017 A „Am Rabensteinerweg“ Stadt Speyer. Auf die noch abzuarbeitenden bodenschutzrechtlichen Belange wird hingewiesen.

Beschlussvorschlag

- a. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der gesamte Bereich wird im Rahmen der geplanten Baumaßnahme geöffnet und die anstehende Auffüllung soll abgetragen werden.*
- b. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Begründung wurde durch den Gutachter nachgeliefert und mit der SGD-Süd abgestimmt.*
- c. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sind aus Sicht des Gutachters im Rahmen des Untersuchungslevels einer „Orientierenden Untersuchung“ durchgeführt worden. Ferner wird zukünftig auch außerhalb der vorgesehenen Baugruben in Rahmen der Neubebauung eine vollständige Neugestaltung der Bodenoberfläche stattfinden.*
- d. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Begutachtung wird baubegleitend erfolgen.*
- e. *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Gutachter hat hier noch einmal Stellung genommen. Die SGD kann dieser Einschätzung folgen.*
- f. *Der Anregung wird gefolgt. Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren baubegleitend erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- g. *Der Anregung wird entsprochen. Die Auflagen der SGD-Süd werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.*
- h. *Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist im weiteren Genehmigungsverfahren zur beantragen. Der Hinweis wird an den Projektentwickler weitergeleitet.*

Begründung

- a. Der ursprünglich an der Position des ehem. Öltanks vorgesehene Bohrpunkt RKS 8 musste wg. eines Bohrhindernisses versetzt werden (vergl. Bohrprofil der RKS 8 in Anlage 2.1 des Berichts). Bei der angetroffenen Fundamentplatte in 0,5 m Tiefe handelte es sich möglicherweise um die Basis der Auffangwanne des ehemaligen Tanks, welcher nach den Erkenntnissen der Historischen Recherche oberirdisch aufgestellt war.

Wegen weiterer Störsignale (metallische Gegenstände im Untergrund, Bewehrung?) konnte zudem in unmittelbarer Nähe des Bohrpunkts RKS 8 keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden, so dass die Auswahl von Ausweichpositionen stark eingeschränkt war. Die letztendliche Position der Bohrung RKS 8a war schließlich einige Meter von der Aufstellfläche des ehem. Öltanks entfernt.

Selbst wenn hierdurch keine ganz enge örtliche Erfassung der Verdachtsfläche erfolgen konnte, wird doch der gesamte Bereich im Rahmen der geplanten Baumaßnahme geöffnet und die anstehende Auffüllung abgetragen werden. Aufgrund der darunter anstehenden bindigen Schichten wäre auch im Falle einer Ölfreisetzung keine unkontrollierte Aus-

breitung in die Tiefe zu erwarten. Insofern werden die Belange des Bodenschutzes in jedem Fall hinreichend berücksichtigt.

- b. Die AOF-Ergebnisse bilden einen unspezifischen Summenparameter ab, der im Einzelnen nicht ohne sehr aufwändige Zusatzuntersuchungen aufgeschlüsselt werden kann. Eine einfache Korrelation mit quantifizierten Einzelsubstanzen ist in der Regel nicht möglich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Anfang 2020 durchgeführten AOF-Analysen noch nicht nach einem genormten Verfahren durchgeführt werden konnten, da der mittlerweile vorliegende DIN-Entwurf DIN 38409-59:2020-11: Bestimmung von adsorbierbarem organisch gebundenem Fluor, Chlor, Brom und Iod (AOF, AOCl, AOBr, AOI) mittels Verbrennung und nachfolgender ionenchromatographischer Messung (H 59) erst im November 2020 herausgegeben wurde und bis heute nicht durch Ringversuche validiert ist.

Es wurde zu dieser Frage Kontakt mit dem DVGW - Technologiezentrum Wasser in Karlsruhe aufgenommen und zu dem Themenkomplex der Vergleichbarkeit von AOF-Untersuchungen und PFC-Einzelstoffanalysen folgende Auskünfte erhalten:

TZW, Dr. Lange, persönliche Mitteilungen:

„... Beim Vergleich des AOF wässriger Bodeneluate mit dem EOF in der zugehörigen Bodenprobe sowie des Organofluors quantifizierter PFAS in den Eluaten sind teilweise unplausibel hohe AOF-Werte auffällig geworden. Vorversuche zur Klärung des Sachverhalts ergaben deutliche Hinweise darauf, dass die Höhe der AOF-Werte stark von den Anreicherungsbedingungen, z.B. dem pH-Wert und vom Zustand (trocken vs. feldfrisch) der eluierten Bodenproben abhängt. Es besteht die Vermutung, dass beim AOF flüchtige, fluorhaltige Verbindungen zumindest anteilig miterfasst werden. Es wird weiterhin vermutet, dass in den fraglichen Bodeneluat die Anwesenheit von Fluorokomplexen des Aluminiums in Wechselwirkung mit Huminstoffen eine wichtige Rolle spielt und zu einer nicht ausreichend selektiven Abtrennung von anorganischem Fluor führt. Entscheidend ist der pH-Wert der Probe vor der Anreicherung. Dieser muss bei Proben, die mehr als ca. 200 µg/L anorganisches Fluorid enthalten, neutral sein (nicht wie bei AOX, pH < 2). Ansonsten kann ein nicht vernachlässigbarer Hintergrundwert als AOF gemessen werden. Diesem Umstand wurde inzwischen in DIN 38409-59:2020-11 – Entwurf, Deutsche Einheitsverfahren zur Wasser-, Abwasser- und Schlammuntersuchung - Summarische Wirkungs- und Stoffkenngrößen (Gruppe H) - Teil 59: Bestimmung von adsorbierbarem organisch gebundenem Fluor, Chlor, Brom und Iod (AOF, AOCl, AOBr, AOI) mittels Verbrennung und nachfolgender ionenchromatographischer Messung (H 59) berücksichtigt. ...“

Vor dem Hintergrund dieser Auskunft und der seinerzeit noch nicht normierten Methode der AOF-Untersuchung erscheint die Annahme eines entsprechenden Blindwerts, der auf anorganisches Fluor zurückgeht plausibel. (vergl. auch die benachbarte Probe „RKS 6a/20, CP 6/1 0,6 m“, bei der der AOF-Gehalt im Eluat ebenfalls 13 µg/L betrug, während gleichzeitig keine einzige Substanz aus der Reihe der untersuchten PFC oberhalb der Bestimmungsgrenze gefunden wurde.)

- c. Die angemahnten Bewertungen der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sind aus Sicht des Gutachters im Rahmen des Untersuchungslevels einer „Orientierenden Untersuchung“ durchgeführt worden. Beim Vergleich der Untersuchungsergebnisse mit einschlägigen Referenzwerten (BBodSchV, ALEX 02) wurden letztere zumeist unterschritten, so dass in den meisten Fällen keine weitergehende Gefährdungsbewertung angezeigt war.

Wurden Referenzwerte überschritten (z. B. bereichsweise für PAK gem. ALEX 02 bzw. Benzo(a)pyren gem. BBodSchV) wurde dies entsprechend benannt, wobei sich sämtliche auffälligen Befunde im Bereich unterhalb von Gebäuden bzw. dauerhaften Oberflächenversiegelungen befinden.

Eine Bewertung des Wirkungspfads Boden-Nutzpflanze wurde tatsächlich nicht vorgenommen, da in der aktuellen Nutzung kein Nutzpflanzenanbau stattfindet und auch in der zukünftigen Nutzung nicht vorgesehen ist.

Zudem wird auch außerhalb der vorgesehenen Baugruben in Rahmen der Neubebauung eine vollständige Neugestaltung der Bodenoberfläche stattfinden, so dass evtl. – rein hypothetisch – verbleibende Bodenverunreinigungen in diesem Zuge angemessen adressiert werden können.

- d. Das angesprochene Risiko von Bauverzögerungen besteht immer bei der Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen, dies ist dem Vorhabenträger bewusst und muss in Kauf genommen werden. Eine weitere Begutachtung muss baubegleitend erfolgen. Gutachterlicherseits wird das Risiko einer „übersehenen“ relevanten Bodenverunreinigungen aufgrund des unspezifischen Befunds (organoleptisch auffälligen Proben) bzw. der geringen Größenordnung der festgestellten BTEX-Konzentrationen in der Bodenluft für sehr gering gehalten.
- e. Hierzu wird gutachterlicherseits eine abweichende Auffassung gehalten, die wie folgt begründet ist:
- Bei den PAK, die in der Auffüllung z. T. in hohen Konzentrationen detektiert wurden (RKS 3, RKS 5), handelte es sich zumeist um wenig wasserlösliche und nicht flüchtige 4- und 5-Ring-PAK. Die maßgeblichen Fundstellen lagen unterhalb von Gebäuden oder dauerhaft versiegelten Flächen. Eine vertikale Verlagerung dieser PAK in den anstehenden Boden ist unter diesen Randbedingungen per se äußerst unwahrscheinlich.
 - Im Falle persistenter Stoffe und einer nachvollziehbaren, homogenen und ungestörten Bodenschichtung können Mischproben durchaus geeignet sein, eine summarische Aussage über die übergreifende Bodenqualität der Schicht zu erhalten.
 - Die höchste ermittelte PAK-Konzentration in der Mischprobe des Sands, der unterhalb der Auffüllung in der RKS 3 und RKS 5 ansteht, betrug 0,07 mg/kg (ausschließlich Pyren). Diese Mischprobe war aus 14 Einzelproben zusammengesetzt. Selbst unter Berücksichtigung eines Verdünnungseffekts bei der Mischprobenbildung (analog der Betrachtungsweise in ALEX-Informationsblatt 08, Abschnitt 1: Die mittlere Belastung wird dabei zur Gänze auf den Beitrag einer einzigen Teilprobe hochgerechnet.) könnte in diesem Fall die höchste Belastung einer Einzelprobe nicht mehr als 1 mg/kg PAK betragen haben ($14 \cdot 0,07 \text{ mg/kg} = 0,98 \text{ mg/kg}$). Diese worstcase-Konzentration läge immer noch deutlich unterhalb einschlägiger Referenzwerte (z. B. $\ll 10 \text{ mg/kg}$ für PAK 1 – 16 gem. ALEX 02 oSW2), so dass auch bei dieser Betrachtung die PAK-Belastung als vertikal eingegrenzt gewertet werden kann.

Eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle der SGD-Süd ist geschehen. Man kann sich dort diesen Ausführungen anschließen.

- f. Der Anregung wird gefolgt. Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren baubegleitend erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach Auffassung der Gutachter weisen die ermittelten Ergebnisse darauf hin, dass die Sanierungszielwerte oSW2 nach ALEX-02 ohnehin eingehalten werden, da sie bereits in der Voruntersuchung von identifizierten Verdachtsflächen zumeist unterschritten wurden.

Gleichwohl wird durch den Gutachter darauf hingewiesen, dass zur Freimessung der Baugruben das Anlegen von Qualitätsmaßstäben für menschliche Nutzung/Wohnbebauung nicht unbedingt sinnvoll ist, da in den entsprechenden Baugruben Gebäude errichtet werden sollen und der dort anstehende Boden damit dem menschlichen Zugriff nachhaltig entzogen wird.

Eine Bewertung der Freimess-Ergebnisse im Hinblick auf eine evtl. Grundwasser-Gefährdung erscheint hier sinnvoller. Insofern als die ALEX 02-Werte auch als Maß für die Bewertung der Grundwasser-Gefährdung herangezogen werden können, stimmt der Gutachter hier zu. Im Einzelfall können jedoch auch andere Maßstäbe hier sinnvoller sein.

- g. Der Anregung wird entsprochen. Die Auflagen der SGD-Süd werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Die angeforderte Abstimmung mit der SGD-Süd hinsichtlich der Modalitäten des weiteren Vorgehens werden zur Gewährleistung eines möglichst störungsfreien Ablaufs der Baumaßnahme für sehr sinnvoll gehalten. Sie wurde bereits im Bericht vom 15.05.2020 avisiert und sollte mit ausreichend Vorlauf zur Durchführung der Maßnahme im Laufe des Jahres erfolgen.
- h. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist im weiteren Genehmigungsverfahren zu beantragen. Der Hinweis wird an den Projektentwickler weitergeleitet.

Im Nachgang zu der Stellungnahme von 17.05.2021 der SGD-Süd konnte der Gutachter die noch offenen Aspekte seitens des Gutachtens klären. Die Regionalstelle hat sich hierzu mit Schreiben vom 02.09.2021 wie folgt geäußert:

„Die Ausführungen des Gutachters sind nachvollziehbar dargestellt. Die offenen Punkte konnten durch die weiteren Erläuterungen seitens des Gutachters ausgeräumt werden.“

Dem geplanten Vorhaben hatten wir bereits in unserer letzten Stellungnahme v. 17.05.21 unter Beachtung der „Standardauflagen“ zugestimmt. Auf das Risiko von Bauverzögerungen bezgl. baubegleitender Untersuchungen haben wir hingewiesen.

Die geplanten Maßnahmen sind gutachterlich zu dokumentieren und nach Abschluss vorzulegen, zur Fortschreibung des Bodenschutzkatasters. Sollten nach Beendigung der Aushubmaßnahmen Restbelastungen im Boden verbleiben, sind diese zu gutachterlich zu dokumentieren und zu bewerten (Gefährdungsabschätzung) und das weitere Vorgehen ist mit uns abzustimmen.“

Die Standardauflagen wurden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen (siehe oben Punkt g). Das Risiko möglicher Bauverzögerungen ist bekannt (siehe oben Punkt e). Eine Abstimmung mit der SGD und eine Dokumentation sind vorgesehen (siehe oben Punkt g).

6. Änderungen im Vergleich zur Offenlage

Folgendes hat sich im Vergleich zu den in der Offenlage und in der Trägerbeteiligung prä-sentierten Plänen geändert.

Planzeichnung

- Die bislang festgesetzte Baulinie im Bereich Bauteil 2 wird durch eine Baugrenze ersetzt. (4.1) Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. Die Absicht der Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bleibt bestehen.

- Eine Maßkette wird im Bereich des Bauteil 2 redaktionell angepasst. (4.1)
- Zur Verdeutlichung wird für den Teilbereich 1 entlang der Wormser Landstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. (4.1) Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. An der vorgesehenen seitlichen Zufahrt wird sich hierdurch nichts ändern.
- Für die beiden derzeitigen Sackgassen Am Roßsprung wird die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Ausnahme für das Müllfahrzeug und die Feuerwehr wird formuliert. (4.3) Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. Eine Ein- und Ausfahrt für den MIV war an dieser Stelle noch nie vorgesehen.

Textliche Festsetzungen

- Die Festsetzung zur Einfriedung der Bahnanlagen wird von einer kann in eine Sollvorschrift umgewandelt. (5.1) Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. Eine Einfriedung war in der Planung schon immer vorgesehen.
- Eine Festsetzung zu Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. Die Verwendung solcher Leuchtmittel ist mittlerweile Standard. (5.8)
- Eine Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen je 50 m² wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung hat klarstellenden Charakter. Die Anpflanzung von Gehölzen war schon immer vorgesehen. (5.8)
- Die Eschen werden aus der Verwendungsliste redaktionell gestrichen. (5.8)

Hinweise

- In den Hinweisen werden die Ausführungen der SGD ergänzt. (5.11)
- Es wird ergänzt, dass zu den Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltplan einzureichen ist. (5.9)

Begründung / Gutachten

- Die Begründung wird durch die Ausführungen zu den ergänzten oder geänderten Festsetzungen vervollständigt.
- Der Freiflächengestaltplan wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst.

7. Weiteres Vorgehen

Die Änderung haben klarstellenden oder redaktionellen Charakter. Eine erneute Offenlage oder erneute Einholung der Stellungnahmen ergibt sich hierdurch nicht.

Bei Zustimmung zur Planung kann ein Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB getroffen werden.

Anlagen:

- Abgrenzung des Geltungsbereichs, Stadt Speyer, September 2021
- Entwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen, Schöffler.stadtplaner.architekten, September 2021
- Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, AS+P, September 2021
- Entwurf der Begründung, Schöffler.stadtplaner.architekten, September 2021

- Freianlagenplan, Hoffmann und Röttgen, September 2021
- B-Planverfahren Ludwigsgarten Speyer „Am Rabensteinerweg“, Artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung, Emch+Berger GmbH, Dezember 2019
- B-Planverfahren Ludwigsgarten Speyer „Am Rabensteiner Weg“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Emch+Berger GmbH, Mai 2020
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“, K+L, Mai 2020
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“ - Erläuterungsbericht-, K+L, April 2020
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Rabensteinerweg“ -, Stellungnahme- Anbindung Plangebiet an Wormser Landstraße K+L, November 2020
- Strömungssimulation zur Untersuchung der Auswirkung der Neubebauung auf das Windfeld im Nahbereich, Wacker Ingenieure, März 2020
- Historische Recherche zur Klärung des Altlastverdachts / Festlegung eines umwelttechnischen Untersuchungsprogramms, PLEJADES, November 2019
- Orientierende Untersuchung von Boden, Bodenluft und Grundwasser / Feststellung eines evtl. Altlasten-Status / Hinweise zur Bodenentsorgung bei Baumaßnahmen, PLEJADES, Mai 2020
- Geotechnischer Vorbericht zu Baugrund und Gründung, ISK, April 2020
- Bericht zur Luftbildauswertung (Kampfmittelerkundung), provisoys GmbH, November 2020
- Entwässerungskonzept, Hoffmann und Röttgen, September 2020
- Energiekonzept, Dahlmeier, Juli 2020
- Theoretische Betrachtungen zur natürlichen Lüftung der Tiefgarage, Wacker Ingenieure, Mai 2020
- Gutachten „Erschütterungseinwirkungen infolge des Schienenverkehrs“, Lichte, Beratender Ingenieur, Mai 2020

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.